

ZSI.POZ.WKUR.4240.4944.1.4944.2025.IMA

**ODDZIAŁ TERENOWY W POZNANIU
podaje do publicznej wiadomości wykaz
nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży
położonej pow. czarnkowsko-trzcianecki, woj. wielkopolskie**

Przedmiotem sprzedaży będzie nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w obrębie **Ciszkowo gm. Czarnków**, pow. czarnkowsko-trzcianecki, oznaczona w ewidencji gruntów jako:

- **działka nr 6/2 o pow. 0,3000 ha**, w klasie użytków: RVI – 0,3000 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW nr PO2T/00003341/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzciance, VI Zamiejscowy WKW z siedzibą w Czarnkowie.

Cena nieruchomości wynosi: 16.400,00 zł brutto,

Cena sprzedaży zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Informuje się o możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

Przeznaczenie: Działka nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalonym uchwałą nr L/354/10 Rady Gminy Czarnków z dnia 24.09.2010r. ze zmianami, ostatnia zmiana – uchwała nr LXXIII/543/2023 Rady Gminy Czarnków z dnia 23.06.2023r. działka 6/2 w Ciszkowie znajduje się na terenie węzłowych obszarów przyrodniczych oznaczonym na rysunku studium symbolem C3 i położona jest: „**na obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”, na obszarze Natura 2000 „Dolina Noteci” PLH 300004, na obszarze Natura 2000 „Nadnoteckie Łęgi” PLB 300003, w strefie ochrony archeologicznej, w części na potencjalnym obszarze lokalizowania usług turystycznych (obsługa) oznaczonym na rysunku studium symbolem UT”**.”

W najbliższym czasie nie planuje się zmiany planu i studium dla w/w działki, na powyższym terenie nie planuje się budowy farm wiatrowych.

Dla działki 6/2 nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Działka 6/2 nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, nie jest położona również w obszarze ani obok obszaru Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Gmina nie posiada miejscowego planu odbudowy.

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Marszałkowskiego na działce 6/2 w Ciszkowie, nie zostały udokumentowane złoża kruszyw naturalnych oraz nie toczy się postępowanie w sprawie rozpoznania złóż i wydobywania kopalin w w/w działce. Nie planuje się inwestycji w zakresie dróg publicznych. Działka nie leży w obrębie dróg powiatowych, wojewódzkich, a także dróg krajowych, w tym ekspresowych i autostrad.

Zgodnie z pismem od Państwowego gospodarstwa Wodnego –Wody Polskie na działce nr 6/2 nie występują urządzenia melioracji wodnych ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów oraz zmeliorowanych gruntów, a także nie występują na niej śródlądowe wody powierzchniowe płynące. Działka nie graniczy ze śródlądowymi powierzchniami wodnymi płynącymi. Działka nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% i 10% oraz na obszarze zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2%.

Zgodnie z informacją od Kierownika Delegatury w Pile Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu na działce 6/2 znajduje się zewidencjonowane stanowisko archeologiczne nr 27 ob. AZP 42-23/25 ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Stanowisko to stanowi terenowe pozostałości pradziejowego i historycznego osadnictwa jako zabytek archeologiczny podlegający ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania. Wszelkie zmiany sposobu przekształcenia nieruchomości, na której zlokalizowane są stanowiska archeologiczne z celów rolnych na cele inwestycyjne wiązać się będą z koniecznością uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków na etapie prowadzonych postępowań na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków zastrzega, że nieruchomość powinna być użytkowana w sposób nie zagrażający historycznym wartościom zabytków na jej terenie, a posiadać

zabytku winien przestrzegać przepisów zawartych w art. 5 Ustawy z dn. 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa położona we wsi Ciszkowo przy ulicy Czarnkowskiej, za zabudową siedliskową (działka nr 6/1). Działka sąsiaduje z gruntami ornymi. Działka 6/2 położona jest o około 9 km od miasta Czarnkowa. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta, teren płaski. Działka jest nieużytkowana, zachwaszczona. Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Ewentualny dojazd przez tereny sąsiednie.

Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Nabywca nieruchomości musi spełnić wymóg określony w art. 28a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 589 z późn. zm.), tzn. **iż kupujący oświadczy, że w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących jego własnością, jak również nabytych kiedykolwiek przez niego z Zasobu nie przekroczy 300 ha oraz, że jest świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.**

Przy ustalaniu 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. 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami. 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 obowiązany do zawarcia klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Sprzedaż w/w nieruchomości nastąpi w trybie bezprzetargowym, stosownie do przepisów art. 29 ust. 1h ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz § 3 rozporządzenia MRiRW z dnia 30.04.2012r. 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 (Dz.U. z 2012r. poz. 540).

W przypadku braku stwierdzenia wpływu oświadczeń o zamiarze kupna przez właścicieli działek sąsiednich, stosownie do przepisów art. 29 ust. 1h w/w ustawy Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zastrzega sobie możliwość sprzedaży nieruchomości w trybie przetargu.

Dodatkowo zostanie wprowadzony zapis iż: „Przedmiotowa działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Ustanowienie drogi koniecznej zgodnie z art. 145 Kodeksu Cywilnego za odpłatnością odbywa się na koszt i staraniem nabywcy.” Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną wtedy podane do wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

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

Cena sprzedaży podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

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

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. 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. Z treścią umownego prawa odkupu można zapoznać się w siedzibie KOWR OT w Poznaniu w siedzibie Zamiejscowej Sekcji Gospodarowania Zasobem OT KOWR w Pile.

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.

Decyzję o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty podejmuje KOWR OT w Poznaniu na podstawie pisemnego, umotywowanego wniosku złożonego na piśmie przez osobę zainteresowaną.

Zgodnie z §4 ust. 1 rozporządzenia 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 lub innego aktu prawnego, który zastąpi to rozporządzenie, rozłożona na raty należność z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa podlega oprocentowaniu do dnia jej zapłaty w wysokości stopy dyskontowej stanowiącej stopę bazową ogłaszaną w komunikacie Komisji Europejskiej powiększoną o 1 punkt procentowy. Oprocentowanie powyższe jest oprocentowaniem zmiennym.

Kandydat na nabywcę, ubiegający się o rozłożenie ceny sprzedaży na raty zobowiązany będzie do:

- 1/ ustanowienia hipoteki na nabywanej nieruchomości w celu zabezpieczenia kwoty rozkładanej na raty wraz z oprocentowaniem, ewentualnymi odsetkami za okres opóźnienia i innymi kosztami na rzecz KOWR,
- 2/ złożenia weksli in blanco wraz z deklaracją wekslową,
- 3/ złożenia dodatkowych zabezpieczeń w wysokości równowartości jednej raty, powiększonej o oprocentowanie w wysokości stopy redyskontowej, liczone od części ceny sprzedaży rozkładanej na raty, za okres jednego roku.

Dodatkowymi zabezpieczeniami mogą być zabezpieczenia przewidziane w art. 31 ust. 3 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. KOWR może odstąpić od żądania dodatkowego zabezpieczenia w przypadku, gdy część ceny uiszczana przed zawarciem umowy będzie równa lub wyższa niż 50% ceny sprzedaży. O wyborze formy i wielkości dodatkowego zabezpieczenia decyduje KOWR.

Zgodnie z art. 31 ust. 3a u.o.g.n.r. S.P. zabezpieczeniem spłaty kwoty należności, przy sprzedaży nieruchomości w trybie o którym mowa w art. 29 ust. 3b ustawy, może być hipoteka lub weksel in blanco.

Kandydat na nabywcę ubiegający się o rozłożenie ceny sprzedaży na raty zobowiązany będzie udokumentować swoją sytuację finansową poprzez złożenie dokumentów określonych w § 3 ust. 1 rozporządzenia 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.

Kandydat na nabywcę nieruchomości oprócz dokumentów, o których mowa powyżej, w zależności od formy zabezpieczenia spłaty kwoty należności składa odpowiednio dokumenty określone w § 3 ust. 3 rozporządzenia 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:

Wiarygodność kandydata na nabywcę, proponowane formy dodatkowego zabezpieczenia oraz spełnienie pozostałych warunków rozłożenia należności na raty, podlegać będą ocenie KOWR.

W przypadku nie złożenia we wskazanym terminie, określonym przez KOWR dokumentów dotyczących wiarygodności oraz dodatkowego zabezpieczenia, jak również w przypadku braku wiarygodności kandydata na nabywcę, a także negatywnej oceny zaproponowanej formy zabezpieczenia, kandydat na nabywcę zobowiązany będzie do zapłaty ceny sprzedaży w pełnej wysokości przed zawarciem umowy sprzedaży.

Nabywca odnośnie wykonania zobowiązania, co do zapłaty rozłożonej na raty ceny sprzedaży lub poszczególnych rat wraz z oprocentowaniem i odsetkami obowiązany jest poddać się w umowie sprzedaży rygorowi egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt. 5 kpc.

KOWR może zażądać od nabywcy udzielenia nieodwołalnego pełnomocnictwa do przeniesienia własności zbywanej nieruchomości z powrotem na Skarb Państwa – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w razie odstąpienia od umowy sprzedaży z powodu nie wykonania jej postanowień w zakresie zapłaty ceny sprzedaży, na okres na który należność ta została rozłożona na raty.

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.

Zgodnie z art. 29a ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2024 r. poz.589 t.j.)

w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty:

1. Kupujący zobowiązany będzie do:

- 1) Nieprzenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do prowadzenia na niej w tym okresie działalności rolniczej, a w przypadku osób fizycznych do osobistego prowadzenia tej działalności,
- 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 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2024r., poz.589 t.j.)
- 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,

Postanowienia w/w 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.

Dodatkowo Nabywca w umowie notarialnej oświadczy, **że podaje 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.

W myśl art. 29b ust. 1 i 2 w/w ustawy z dnia 19.10.1991r. 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 złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 ustawy 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. 233 KK. Sprzedaż następuje również z uwzględnieniem treści art. 29c w/w ustawy z dn. 19.10.1991r. tj. czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, lub w którym jako nabywcę nieruchomości wyłoniono osobę, która nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 29 ust. 3ba, jest nieważna.

Nieruchomość sprzedawana jest zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków wydanymi przez starostę powiatu czarnkowsko-trzcieńskiego. Kupujący oświadczy w umowie sprzedaży, że nie będzie występował z roszczeniami wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej

nieruchomości, jeżeli po sprzedaży w wyniku pomiarów wykonanych przez uprawnionego geodetę okaże się, że powierzchnia przedmiotowej nieruchomości jest inna, niż jest to oznaczone w ww. dokumentach. Nabywca w oparciu o otrzymaną mapę i opis ustala granice nieruchomości na własny koszt.

Stosownie do przepisów art. 29 ust.1 h ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz § 3 rozporządzenia MRiRW z dnia 30.04.2012r. 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 (Dz.U. z 2012r. poz. 540) – **Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zawiadamia niniejszym właścicieli nieruchomości przyległych o zamiarze sprzedaży w/w nieruchomości oraz wzywa do złożenia oświadczenia, że wyrażają zgodę na nabycie nieruchomości za cenę (z podaniem formy płatności - gotówka bądź na raty) i na warunkach określonych w wykazie.**

Oświadczenie należy kierować do siedziby Oddziału KOWR OT w Poznaniu Sekcja Zamiejscowa Gospodarowania Zasobem w Pile ul. Motylewska 7, 64-920 Piła, w terminie 21 dni licząc od dnia publikacji niniejszego wykazu.

Zgodnie z § 3 ust. 6 rozporządzenia MRiRW z dnia 30.04.2012r. 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 (Dz.U. z 2012r. poz. 540), **jeżeli zainteresowanie nabyciem nieruchomości Zasobu zgłosili właściciele co najmniej dwóch nieruchomości przyległych, wówczas nieruchomość podlega sprzedaży w trybie przetargu ustnego, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie właściciele nieruchomości przyległych.**

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.

Niniejszy wykaz zostanie opublikowany na okres **14 dni** w Biuletynie Informacji Publicznej KOWR, oraz zamieszczony na tablicach ogłoszeń w siedzibach: KOWR OT w Poznaniu, Sekcji Zamiejscowej w Pile, we właściwym miejscowo Urzędzie Gminy, w miejscowości znajdującej się w obrębie geodezyjnym z wykazu, we właściwej miejscowo Izbie Rolniczej, na stronie internetowej www.gov.pl/web/kowr.

Szczegółowe informacje można uzyskać w siedzibie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Poznaniu Sekcji Zamiejscowej Gospodarowania Zasobem w Pile, ul. Motylewska 7, 64-920 Piła, tel. 67 211 04 37.

Wykaz wywieszono

Wykaz zdjęto