

Oddział Terenowy w Szczecinie
SZC.WKUZ.GR.4240.W.113.2025.IS

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W Szczecinie

działając na podstawie art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 589) [zwanej dalej: „ustawą”], rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30.04.2012 r. 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 2021 r., poz. 2092) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 kwietnia 2020r. zmieniającego rozporządzenie 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 2020 poz. 683) podaje do publicznej wiadomości:

Wykaz nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przeznaczonej do sprzedaży

położonej na terenie gminy **Brojce**, pochodzącej z **byłego PFZ**. Nieruchomość **rolna**, niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **149/5** z obrębu **Smokęcino** o powierzchni ogólnej **0,7346 ha**.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Gryficach o numerze SZ1G/00038356/6.

W skład nieruchomości wchodzi:

- **grunty orne:** 0,3690 ha, (w tym kl: V o pow. 0,3690 ha)
- **pastwiska trwałe:** 0,3656 ha, (w tym kl: IV o pow. 0,1784 ha, kl. V o pow. 0,1872)

Cena nieruchomości wynosi 87 200,00 zł, (słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy dwieście 00/100 złotych), w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Opis nieruchomości: działka nr 149/5 obrębu Smokęcino jest w małej części użytkowana jako podwórkó i ogródek; składowane są stare okna. Pozostała część nieużytkowana porośnięta roślinnością trawiastą, zadrzewiona i zakrzaczona. Zachodnia część działki stanowi rozlewisko- teren podmokły. Ukształtowanie terenu o konfiguracji łagodnie pofałdowanej. Działka posiada kształt nieregularny. Nieruchomość położona jest w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej oraz terenów rolnych. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi. Dojazd do działki wojewódzką drogą asfaltową z koniecznością przejazdu niewielkiego odcinka pasa zieleni należącego do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa- dz. nr 149/6,149/3 (projektowany pas drogowy).

Plany zagospodarowania przestrzennego:

- gminy Brojce zatwierdzony uchwałą Gminnej Rady Narodowej nr XIX/99/83 z dnia 28 maja 1983 r.,
 - miejscowości Brojce zatwierdzony uchwałą Rady Gminy nr XVII/85/92 z dnia 07 maja 1992 r.,
- w tej działce utraciły moc z dniem 31 grudnia 2003 r.

Zgodnie z Uchwałą Nr II/4/2002 Rady Gminy w Brojcach z dnia 5 grudnia 2002 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brojce zmienionej Uchwałą Nr LI/384/2024 z dnia 02.02.2024 roku w sprawie przyjęcia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brojce:

- działka nr 149/5 obrębu Smokęcino oznaczona jest jako: „obszar o preferowanej funkcji rolniczej oraz w części obszary wielofunkcyjnego rozwoju wsi - teren zabudowany (w bezpośrednim sąsiedztwie drogi), na przedmiotowej nieruchomości brak możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych” (zaświadczenie nr PP.6727.24.2025.JM z dnia 27.03.2025 r.).

Informuję, że według stanu na dzień 03.2025 roku, względem w/w działek nie toczy się postępowanie administracyjne w sprawie wydania warunków zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Działka nie znajduje się w obszarze rewitalizacji. Wnioskowana nieruchomość nie została objęta Lokalnym Programem Rewitalizacji oraz nie znajduje się na terenie wyznaczonego obszaru zdegradowanego. W stosunku

do ww. nieruchomości nie zostało ustanowione na rzecz Gminy Brojce prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 9.10.2015 r. o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 485 ze zm.).

W myśl obowiązujących przepisów prawa na obszarze Gminy Brojce brak wyznaczonych obszarów dla których stosuje się szczególne zasady odbudowy, budowy i rozbiórek obiektów budowlanych, a także szczególnych zasad zagospodarowania terenów oraz zasad i trybów nabywania nieruchomości, w związku z osunięciem ziemi. Mając powyższe na uwadze dla niżej wymienionej nieruchomości dz. nr 149/5 obrębu Smokęcino brak uchwalonych Miejscowych planów odbudowy wskazanych w ustawie z dnia 11.08.2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 1190).

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych: Nieruchomość obciążona bezumownym użytkownikiem. Kupujący będzie świadomy faktu obciążenia przedmiotu umowy sprzedaży bezumownym użytkownikiem. 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.

Brak dostępu do drogi. Na działce nr 149/6, 149/3 obrębu Smokęcino będzie ustanowiona służebność z prawem przechodu i przejazdu na rzecz działki nr 149/5 obrębu Smokęcino. Zachodnia część działki stanowi rozlewisko - teren podmokły.

Do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie jest wymagane uzyskanie szczególnego pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego KOWR.

Oddział Terenowy w Szczecinie 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.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy sprzedaż nieruchomości rolnej może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będąca własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu nie przekroczy 300 ha. Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się umowne prawo odkupu wykonywane przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków zgodnych z wyrysem z mapy ewidencyjnej.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne lub półroczne raty, na warunkach określonych w art. 31 ust. 2 ustawy, w szczególności w przypadku nabywania nieruchomości w celu utworzenia albo powiększenia gospodarstwa rodzinnego, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 2569 z późn zm.) [zwanej dalej: „ukur”],, jeżeli nabywca spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) w przypadku nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego oraz nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej wraz z częściami składowymi lub przynależnościami - zobowiąże się do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej;
- 2) nie posiada zaległych zobowiązań finansowych wobec KOWR.

Niespłacona część ceny sprzedaży podlega oprocentowaniu na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16.02.2012 r. 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 2012 r., poz. 208).

Decyzję o rozłożeniu ceny sprzedaży na raty podejmuje KOWR Oddział Terenowy w Szczecinie na podstawie pisemnego, umotywowanego wniosku kandydata na nabywcę.

Wiarygodność kandydata na nabywcę, proponowane formy zabezpieczenia oraz spełnienie pozostałych warunków rozłożenia należności na raty, podlegać będą ocenie KOWR. W przypadku nie złożenia w terminie określonym przez KOWR dokumentów dotyczących wiarygodności oraz zabezpieczeń, 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.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem wykazu można uzyskać w SZ KOWR w Gryficach, ul. Piłsudskiego 18, 72-300 Gryfice lub w KOWR OT w Szczecinie, ul. Bronowicka 41, 71-012 Szczecin albo dzwoniąc pod nr tel. 91-3847710.

Niniejszy wykaz zostanie opublikowany na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Oddziału Terenowego w Szczecinie
2. SZ KOWR w Gryficach
3. Urzędu Gminy w Brojcach
4. Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Sporządziła: Izabela Symonowicz

Gryfice, dnia 28.03.2025 r.

p.o. ZASTĘPCA DYREKTORA

Jarosław Staszak

11.04.2025

Szczecin, dnia r.