

**KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE**

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 801 z późn. zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

Nieruchomości rolnej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego, położonej na terenie gminy Banie Mazurskie, powiat gołdapski, woj. warmińsko - mazurskie, pochodzącej po PGR Banie Mazurskie.

Opis nieruchomości

Nieruchomości rolne niezabudowane położone na terenie gminy Banie Mazurskie, oznaczone w ewidencji gruntów obręb Banie Mazurskie, jako działka nr 95/182 o pow. ogólnej 0,0676 ha (powierzchnia użytków rolnych 0,0676 ha), w tym:
- grunty orne - 0,0676 ha, w tym: RV- 0,0676 ha

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana, mająca charakter rolniczy. Kształt nieruchomości foremny, rzeźba terenu płaska. Nieruchomość nieużytkowana, porośnięta trawą i chwastami oraz pojedynczym samosiewem drzew i krzewów- bez wartości użytkowej. Dojazd do nieruchomości poprzez działkę nr 95/186, stanowiącą w terenie drogę wewnętrzną, użytkowaną przez okolicznych mieszkańców. Na nieruchomości nie występują urządzenia melioracyjne. Nieruchomość położona jest w kompleksie ogródków działkowych, na północnym skraju zabudowy mieszkalno-gospodarczej miejscowości Banie Mazurskie. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią działki o podobnym charakterze, w większości użytkowane. Przez działkę przechodzi zwyczajowa droga, stanowiąca skrót do okolicznych działek, co wskazuje na bezumowne użytkowanie.

Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej- Nabywca własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie dostęp do drogi i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży objęta jest bezumownym użytkowaniem. Nabywający zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że jest świadomy faktu obciążenia przedmiotu sprzedaży bezumownym użytkowaniem oraz, że samodzielnie i na własny koszt będzie podejmował działania w celu objęcia nieruchomości w posiadanie oraz, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olecku prowadzona jest Księga Wieczysta KW OL1C/00017305/1.

Zgodnie z **Zaświadczeniem Urzędu Gminy w Baniach Mazurskich** z dnia 09.09.2024 r., aktualnie brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 95/182 obręb Banie Mazurskie. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Banie Mazurskie, zatwierdzonym uchwałą nr XVIII/130/2000 Rady Gminy w Baniach Mazurskich z dnia 30 sierpnia 2000 roku ww. działkę oznaczono jako ogrody działkowe. Na ww. nieruchomości nie jest planowana budowa siłowni wiatrowych. Gmina nie posiada informacji o udokumentowanych złożach surowców mineralnych i kopalin.

Gmina nie planuje przebiegu przez ww. działkę nowych dróg gminnych oraz poszerzenia istniejących. Na przedmiotowym terenie nie są prowadzone prace planistyczne, nie podjęto decyzji o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działka nr 95/182 obręb Banie Mazurskie położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy, Obszarze Specjalnej Ochrony-Lasy Skaliskie, Specjalnych Obszarach Ochrony Niecka Skaliska. Nie wpłynęły wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z **Zaświadczeniem Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** w sprawie udzielenia informacji odnośnie roszczeń zgłoszonych do działki 95/182 obręb Banie Mazurskie, Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie wyżej wymienionych działek na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z **Zaświadczeniem Starostwa Powiatowego w Gołdapi**, Starostwo nie posiada informacji o zgłoszonych roszczeniach dotyczących działki nr 95/182, nieruchomość nie jest objęta postępowaniem administracyjnym, przeprowadzanym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Ponadto według posiadanej dokumentacji na działce o nr ewid. 95/182 obręb Banie Mazurskie, gmina Banie Mazurskie nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie wydano koncesji na eksploatację kopalin na przedmiotowych działkach ani nie zostało wszczęte postępowanie mające na celu wydanie takiej koncesji.

Zgodnie z **Zaświadczeniem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie** działka nr 95/182 obręb Banie Mazurskie nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art.6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336, z późn. zm.) takich jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Zgodnie z **Zaświadczeniem PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku**, na działce nr 95/182 obręb Banie Mazurskie nie ma urządzeń wodnych oraz nie występują cieki wodne.

Zgodnie z **Zaświadczeniem Zarządu Dróg Powiatowych w Gołdapi**, na działce nr 95/182 nie są planowane inwestycje związane z budową nowych lub rozbudową dróg powiatowych.

Zgodnie z **Zaświadczeniem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie** z dnia 13.08.2024 r., nie przewiduje się obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działce. Ponadto nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działki oraz w najbliższych 12-tu miesiącach nie zamierza się wszcząć takiego postępowania.

Zgodnie z **Zaświadczeniem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie** z dnia 09.09.2024 r., nie zamierza się wystąpienia w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady w obrębie ww. działki.

Zgodnie z **Zaświadczeniem PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.** w obrębie ww. działki nie zostało wszczęte i nie planuje się wystąpić w sprawie wydania decyzji administracyjnych w ciągu najbliższych 12-tu miesięcy.

Zgodnie z **Zaświadczeniem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków** w obrębie ww. działki nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 4.470,00 zł

(słownie: cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt złotych)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

KOWR zastrzega możliwość przeprowadzenia przetargu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej z wykorzystaniem aplikacji Zoom.

Opis minimalnych wymagań dla aplikacji Zoom oraz instrukcja obsługi aplikacji Zoom umożliwiającej udział w licytacji prowadzonej przy użyciu środków komunikacji elektronicznej znajdują się pod adresem:

<http://www.kowr.gov.pl/nieruchomosci/wymagania-techniczne>

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Gołdapskiego. Strony będą zobowiązane do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występować wobec siebie z żadnymi roszczeniami 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 dokumentach wyżej wymienionych. Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić na życzenie i wyłączny koszt Kupującego. Jednocześnie Kupujący oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopie wypisu i wrysu działki/ek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 w/w 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**.

Zgodnie z art. 28a ust. 2 w/w ustawy - przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

- 1) 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;
- 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 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 423) za użytki rolne uważa się: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takiej nieruchomości.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych. W oświadczeniu zostanie zawarta klauzula następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zgodnie z art. 29b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) - 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 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. Oświadczenie takie będzie składane przez Nabywcę w notarialnej umowie sprzedaży.

Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa 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 Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa.

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku, Lesk 20, 19-400 Olecko. (tel. (87) 523-43-10), w godzinach od 8.00 do 14.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 24 .06. 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Baniach Mazurskich,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro Terenowe w Olecku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku.

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Olecku

Aneta Kielich

