

**Oddział Terenowy w Gorzowie Wlkp.
Sekcja Zamiejscowa w Zielonej Górze**

GOR.WKUZ.ZG.4240.300.2025.BW.80

Wywieszono w miejscach zwyczajowo przyjętych
w dniach od **03.12.2025 r.** do **19.12.2025 r.**

WYKAZ

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa **Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim**

podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

NIERUCHOMOŚĆ rolna, niezabudowana położona - województwo lubuskie, powiat **krośnieński**, gmina **Gubin**, obręb **Węgliny** oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr **54/2, 73/4** o powierzchni ogólnej **1,7600 ha**.

Nieruchomość obciążona jest **umową dzierżawy z dnia 28.10.2016 r.**

Opis nieruchomości: Nieruchomość składa się z dwóch działek oddalonych od siebie o około 350 m w linii prostej, położonych we wsi Węgliny. Działki zlokalizowane w sąsiedztwie gruntów rolnych i leśnych. Działka numer 73/4 położona jest za zabudowaniami (trzecia linia zabudowy wsi Węgliny), odległość do najbliższych zabudowań w linii prostej, w kierunku południowo-zachodnim wynosi około 60 m. Działka numer 73/4 nie posiada dostępu do drogi publicznej, odległość do drogi dojazdowej w linii prostej wynosi około 100 m. Od strony południowo-wschodniej do działki przylega obszar leśny, z pozostałych stron działka sąsiaduje z gruntami rolnymi. Działka numer 54/2 oddalona jest od zabudowy wsi około 500 m w linii prostej w kierunku zachodnim. Od strony północnej działka graniczy z drogą gminną (działka numer 150), natomiast od strony południowej z obszarem leśnym. W części południowej działki przebiega linia elektroenergetyczna wraz ze słupem. Do granicy południowej przylega rów melioracyjny. Od strony wschodniej i zachodnie graniczą grunty rolne. Kształt działek foremny, prostokątny. Teren równy, płaski. Brak zadrzewień i zakrzaczeń. Powierzchnia działek dogodna do zagospodarowania, brak utrudnień w prawidłowym użytkowaniu. Nieruchomość użytkowana rolniczo.

Nieruchomość nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Gubin obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. działki przeznaczone były na cele rolne. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gubin uchwalonym uchwałą Nr IV/14/2003 Rady Gminy Gubin z dnia 05.02.2003 r. przedmiotowe działki przeznaczone są jako grunty pozostające w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym. Gmina Gubin Uchwałą nr III/15/2024 Rady Gminy Gubin z dnia 24 czerwca 2024 roku przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Gubin.

Działki wchodzą w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Krośnie Odrzańskim VI Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Gubinie o numerze ZG2K/00031966/7. W dziale III widnieje wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym dla działek nr 69/2, 120, 136. Powyższy wpis nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości. Dział IV wolny jest od wpisów.

Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:

Działka numer 54/2 graniczy z rowem melioracyjnym o symbolu "T". Ograniczenia w użytkowaniu przedmiotowej nieruchomości wynikają z art. 205 i 208 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.

W części południowej działki numer 54/2 przebiega linia elektroenergetyczna wraz ze słupem. Nieruchomość nie posiada uregulowań w zakresie wejścia właściciela sieci i urządzeń z nią związanych celem napraw, konserwacji i utrzymania, regulacji tych może dokonywać przyszły właściciel nieruchomości we własnym zakresie.

Na działce numer 54/2 (w całości) oraz w części działki numer 73/4 występuje udokumentowane złożę węgla brunatnego "Gubin", które znajduje się we własności ministra właściwego do spraw środowiska.

Na działce 54/2 znajduje się stanowisko archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków wobec tego Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał Decyzję ustalającą zakres i sposób eksploatacji gruntu. Przyszły nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Działka numer 54/2 posiada dostęp do drogi publicznej. Działka numer 73/4 nie posiada dostępu do drogi publicznej. Dostęp działki numer 73/4 do drogi publicznej realizowany jest poprzez działki stanowiące własność dzierżawcy.

W skład nieruchomości wchodzi:

1. Grunty o ogólnej powierzchni **- 1,7600 ha,**

w tym:

- **grunty orne:** 0,9900 ha, (w tym kl: RIVa - 0,0500 ha; RIVb - 0,5900 ha; RV - 0,3000 ha; RVI - 0,0500 ha)

- **pastwiska trwałe:** 0,7700 ha, (w tym kl: PsIV - 0,6800 ha; PsV - 0,0900 ha)

UWAGA!

Zgodnie z art. 29 ust. 4 w/w ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Krajowemu Ośrodkowi przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat, licząc od dnia nabycia od Krajowego Ośrodka.

Krajowy Ośrodek informuje, iż zgodnie z art. 593 ÷ 595 kodeksu cywilnego w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie umowne prawo odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości, z ujawnieniem tego prawa w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości.

1. Prawo odkupu może zostać wykonane przez Krajowy Ośrodek 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. lokalizacji odnawialnych źródeł energii),
 - b) w uchwalonym lub zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
 - c) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
 - d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
 - e) 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,
 - f) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo na mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
 - g) 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,
 - h) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Nabywającego,
2. W razie wykonywania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - a) ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,
 - b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Nabywającego w związku z zawarciem umowy sprzedaży i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej,
 - c) wartości nakładów na nieruchomości poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Krajowy Ośrodek, z zastrzeżeniem ust. 4,
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 sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,
 - b) kosztów, o których mowa w ust. 2 pkt b), w proporcji określonej w ust. 3 pkt. a),
 - c) wartości nakładów poniesionych na odkupywaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Krajowy Ośrodek, z zastrzeżeniem ust. 4,
4. Nakłady, o których mowa w ust. 2 pkt c) i ust. 3 pkt c) Prawa odkupu, zostaną uwzględnione w cenie odkupu

- tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ust. 2 pkt a) lub ust. 3 pkt a),
5. Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomości obciążona będzie hipoteką, zapłata przez Krajowy Ośrodek ceny określonej zgodnie z postanowieniem ust. 2 lub 3 zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

Nieruchomość sprzedawana jest zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z rejestru gruntów wydanymi przez Starostę Powiatu. 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 na życzenie i wyłączny koszt Kupującego.

Na terenie wymienionej wyżej nieruchomości nie wyklucza się istnienia uzbrojenia podziemnego, budowli podziemnych oraz odpadów wtórnych takich jak wysypisko ziemi, gruzu, materiałów budowlanych niewidocznych na mapach. Kupujący zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia, że nie będzie występował z roszczeniami wobec KWOR w przypadku stwierdzenia takich naniesień, a ewentualna koszty związane z ich usunięciem, utylizacją i uporządkowaniem terenu, a także koszty związane z realizacją inwestycji na takim terenie obciążają Kupującego.

Stosownie do art. 28a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek 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. 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 również 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.

Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia w powyższym zakresie. Złożone oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

CENA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI WYNOŚI:

74 000,00 zł

/słownie złotych: siedemdziesiąt cztery tysiące 00/100 złotych/, w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Na podstawie ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług transakcja zwolniona jest z opodatkowania podatkiem VAT.

Nieruchomość sprzedawana będzie w trybie bezprzetargowym.

Wyklucza się płatność należności jakimikolwiek wierzytelnościami.

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

W uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi przypadkach cena sprzedaży nieruchomości, na wniosek nabywcy, może zostać rozłożona na raty. Wysokość pierwszej wpłaty, wnoszonej przed zawarciem umowy, nie może być niższa od **10%** ceny sprzedaży, a **maksymalny okres spłaty nie może przekroczyć 15 lat**. Niespłacona część ceny sprzedaży, podlega oprocentowaniu do dnia jej zapłaty. Warunki rozłożenia ceny sprzedaży na raty oraz wysokość oprocentowania ustalone zostaną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 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 opublikowanego w Dz. U. z 23 lutego 2012 r. pod pozycją 208. Kandydat na nabywcę, ubiegający się o rozłożenie należności na raty zobowiązany będzie do przedstawienia wiarygodnych zabezpieczeń należności rozłożonej na raty, których katalog określony został w art. 31 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy a także § 3 wymienionego wyżej rozporządzenia MRiRW. Proponowane przez nabywcę zabezpieczenia podlegać będą ocenie pod kątem ich wiarygodności.

Nabywca, ubiegający się o rozłożenie należności na raty będzie zobowiązany do przedstawienia wiarygodnych zabezpieczeń należności rozłożonej na raty. Należność rozłożona na raty podlegać będzie dodatkowo zabezpieczeniu hipotecznemu.

Pierwszeństwo nabycia, zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przysługuje dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres trzech lat.

W przypadku osób fizycznych, którym na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej przysługuje prawo do zaliczenia, zapłata za nabywane mienie może być dokonana z wykorzystaniem tego uprawnienia zgodnie z zapisem ustawy.

Oddział Terenowy KOWR w Gorzowie Wielkopolskim 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 ANR/KOWR.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu na okres co najmniej 14 dni tj. **od 03.12.2025 r. do 19.12.2025 r.**

1. Oddziału Terenowego KOWR w Gorzowie Wielkopolskim
2. SZ KOWR w Zielonej Górze
3. Urzędu Gminy Gubin
4. Lubuskiej Izby Rolniczej
5. na stronie www.nieruchomoscikowr.gov.pl

Sporządziła: Barbara Wójtowicz, dnia 25.11.2025 r.