

OGŁOSZENIE WZ/092/PFZ/2025

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W WARSZAWIE

działając, na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa – dalej zwaną „ustawą” (Dz. U. 2025r. poz.826) - podaje do publicznej wiadomości, że ogłasza:

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI Z ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA, PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY LIPOWIEC KOŚCIELNY POWIAT MŁAWSKI, WOJ. MAZOWIECKIE

Podstawowe informacje o nieruchomości:

Pozycja 1

Nieruchomość rolna niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem **0004 Kęczewo**, jako działka nr **924** o powierzchni **0,6800 ha**, w tym użytki zielone: łąki trwałe ŁIV – 0,5300 ha, nieużytki N -0,1400 ha, rowy W – 0,0100 ha (informacje na podstawie danych z ewidencji gruntów).

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta PL1M/00038263/8.

Cena nieruchomości 25 700,00 zł

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy siedemset złotych

Cena obejmuje koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Lipowcu Kościelnym w/w nieruchomość zgodnie z Uchwałą Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym Nr 22.IV.2019 z dnia 15 lutego 2019 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 4343 z dnia 3 kwietnia 2019 roku w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego znajduje się na terenie oznaczonym 12 RZ – tereny rolnicze i zieleń naturalna.

Działka użytkowana jako łąka.

Działka położona na terenie Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi polnej, słabo przejezdnej.

Nieruchomość objęta jest umową dzierżawy do 31.10.2026r.

Pozycja 2

Nieruchomość rolna niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem **0004 Kęczewo**, jako działka nr **956** o powierzchni **0,6700 ha**, w tym użytki zielone: łąki trwałe: ŁIV – 0,5700 ha, ŁV – 0,0300 ha, lasy i grunty leśne: LsV - 0,0700 ha (informacje na podstawie danych z ewidencji gruntów).

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta PL1M/00038263/8.

Cena nieruchomości 27 500,00 zł

słownie: dwadzieścia siedem tysięcy pięćset złotych

Cena obejmuje koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Lipowcu Kościelnym w/w nieruchomość zgodnie z Uchwałą Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym Nr 22.IV.2019 z dnia 15 lutego 2019 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 4343 z dnia 3 kwietnia 2019 roku w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego znajduje się na terenie oznaczonym 9 RZ – tereny rolnicze i zieleń naturalna, 40 ZL – tereny lasów.

Działka w części użytkowana jako łąka, pozostała część zadrzewiona.

Działka położona na terenie Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi polnej, słabo przejezdnej.

Nieruchomość objęta jest umową dzierżawy do 31.10.2026r.

Pozycja 3

Nieruchomość rolna niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem **0004 Kęczewo**, jako działki nr **890 i 891** o łącznej powierzchni **1,6100 ha**, w tym użytki zielone: łąki trwałe: ŁIV – 0,5500 ha, lasy i grunty leśne: LsV – 0,4300 ha, rowy: W – 0,0400 ha, nieużytki: N – 0,5900 ha (informacje na podstawie danych z ewidencji gruntów).

Działka **890** o powierzchni **0,8000 ha**, w tym użytki zielone: łąki trwałe: ŁIV – 0,0300 ha, lasy i grunty leśne: LsV – 0,4300 ha, rowy: W – 0,0200 ha, nieużytki: N – 0,3200 ha (informacje na podstawie danych z ewidencji gruntów).

Działka nr **891** o powierzchni **0,8100 ha**, w tym użytki zielone: łąki trwałe: ŁIV – 0,5200 ha, rowy: W – 0,0200 ha, nieużytki: N – 0,2700 ha (informacje na podstawie danych z ewidencji gruntów).

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta PL1M/00038263/8.

Cena nieruchomości 50 500,00 zł

słownie: pięćdziesiąt tysięcy pięćset złotych

Cena obejmuje koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Lipowcu Kościelnym ww. nieruchomość zgodnie z Uchwałą Rady Gminy w Lipowcu Kościelnym Nr 22.IV.2019 z dnia 15 lutego 2019 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 4343 z dnia 3 kwietnia 2019 roku w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego znajduje się na terenie oznaczonym symbolami planistycznymi: działka 890: 10 RZ – tereny rolnicze i zieleń naturalna, 32 ZL – tereny lasów, działka 891: 10 RZ – tereny rolnicze i zieleń naturalna.

Działka 890 w większej części użytkowana jako łąka, pozostała część zadrzewiona, a działka 891 w większej części zadrzewiona, pozostała część użytkowana jako łąka.

Działki położone na terenie Zieluńsko-Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi polnej, słabo przejezdnej.

Nieruchomość objęta jest umową dzierżawy do 31.10.2028r.

KOWR informuje, iż na podstawie art.29 ust.1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa” (Dz. U. 2025r. poz.826) pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie, z zastrzeżeniem art.17a ust.1, art.17b ust.4 i art.42, przysługuje:

- 1) (uchylony)
- 2) spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło na podstawie art. 16 ust.2 z dniem 31 grudnia 1993 r.;
- 3) dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat;
- 4) zarządzającemu specjalną strefą ekonomiczną w odniesieniu do nieruchomości:
 - a) położonych w granicach zarządzanej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej lub
 - b) przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele przemysłowe, usługowe lub przemysłowo-usługowe i położonych na obszarach, na których, zgodnie z przepisami

wydanymi na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. z 2025 r. poz.469), wykonuje on zadania określone w tej ustawie, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w lit. a, położonych w granicach niezarządzanej przez niego specjalnej strefy ekonomicznej.

Wszystkim uprawnionym do pierwszeństwa w nabyciu KOWR złoży odrębne pisemne zawiadomienie.

Zgodnie z art. 28a ustawy, sprzedaż nieruchomości 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, o której mowa powyżej:

- 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W rozumieniu art. 2 pkt.5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U z 2024r. poz. 423, z 2025r. poz.620) za użytki rolne uważa się grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami. Przy ustaleniu 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.

Powierzchnię użytków rolnych, o której mowa powyżej, ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej.

Zgodnie z art. 29b. ust. 1 ustawy, 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 oświadczenia, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. 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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków. Nabywca będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia, iż rzeka się wszelkich roszczeń materialnych oraz nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i Skarbu Państwa z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży geodeta wykaże inną powierzchnię, niż jest to oznaczone w wypisie z ewidencji gruntów i budynków i wyrysie z mapy ewidencyjnej wydanym przez Starostwo Powiatowe w Mławie.

Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić wyłącznie na wniosek i koszt nabywającego.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie przewiduje rozłożenia na raty ceny sprzedaży ww. nieruchomości i nabywca będzie zobowiązany do zapłaty całej ceny jednorazowo gotówką na wskazane konto, najpóźniej w dniu poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży.

KOWR informuje, że zastrzega sobie prawo obligatoryjnego wprowadzenia do umowy sprzedaży nieruchomości rolnych o powierzchni powyżej 1 ha - **umownego prawa odkupu** na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, w formie:

§

1. Strony zgodnie oświadczają, że w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się umowne prawo odkupu na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia zawarcia niniejszej umowy, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień.

2. Prawo odkupu może zastać 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. lokalizacji odnawialnych źródeł energii);

b) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,

c) 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,

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, określone w § ...,

g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego,

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

a) ceny określonej w §,

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 ust. 5.

4. 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, o której mowa w § ...,

b) kosztów, o których mowa w ust. 3 lit. b) w proporcji określonej powyżej (tj. w lit. a),

c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określanej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ust. 5,

5. Nakłady, o których mowa w ust. 3 lit. c) i ust. 4 lit. c) zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ust. 3 lit.

a) lub ust 4 lit. a) niniejszego paragrafu.

6. Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez KOWR ceny określonej zgodnie z postanowieniem ust. 3 lub ust. 4. zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

Zgodnie z art.29a ustawy w umowie sprzedaży zawarte będą zobowiązania nabywcy do :

1. Nieprzenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do prowadzenia działalności rolniczej na niej w tym okresie, a w przypadku osób fizycznych do osobistego prowadzenia tej działalności;

2. Nieustanawiania w okresie, o którym mowa w pkt. 1, hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu na rzecz innych podmiotów niż Krajowy Ośrodek;

3. Zapłaty kwoty w wysokości 40% ceny sprzedaży w przypadku:
- a) niedotrzymania przez nabywcę nieruchomości któregośkolwiek ze zobowiązań, o których mowa w pkt. 1 i 2, albo
 - b) złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w art. 29b ust.1,
- za wyjątkiem:
- ad 1. przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu:
 - a) na rzecz zstępnego, wstępnego, przysposobionego lub przysposabiającego, a w przypadku ich braku - krewnego w linii bocznej albo
 - b) za pisemną zgodą Krajowego Ośrodka;
 - ad 2. udzielenia pisemnej zgody przez KOWR na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Warszawie zastrzega sobie prawo odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe istotne okoliczności faktyczne lub prawne, w tym w szczególności nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów w planie zagospodarowania przestrzennego, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z KOWR.

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ww. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Krajowemu Ośrodkowi przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka.

Szczegółowe informacje o nieruchomościach będących przedmiotem sprzedaży można uzyskać w siedzibie Sekcji Zamiejscowej Gospodarowania Zasobem w Krasnem, ul. Mickiewicza 36, tel. 23 680 91 14, (w dni robocze: od poniedziałku do piątku, w godz. 8⁰⁰ - 15⁰⁰).

Ogłoszenie niniejsze zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibach:

- 1. Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Warszawie, Plac Bankowy 2
- 2. Sekcji Zamiejscowej Gospodarowania Zasobem w Krasnem,
- 3. Urzędu Gminy w Lipowcu Kościelnym,
- 4. Mazowieckiej Izby Rolniczej w Ciechanowie
- 5. Sołectwa Kęczewo

oraz opublikowane na stronie internetowej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa <http://www.gov.pl/web/kowr>

w dniach od 08.12.2025 r. do 31.12.2025 r.