



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Bystrym

OLS.WGZ.BY.4240.2.2026.RZ.26

Bystry, dnia 02.02.2026 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie 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 2025 r., poz. 559), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826) oraz ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1653) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

udziału 1/3 w nieruchomości zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej na terenie **gminy Miłki**, powiat giżycki, woj. warmińsko – mazurskie pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Udział 1/3 części nieruchomości zabudowanej, położonej w **gminie Miłki, obręb Czyprki**, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka **nr 64** o powierzchni **1,7441 ha** (użytki rolne: 1,7289 ha), w tym: grunty rolne zabudowane – 1,7289 ha, w klasie: Br-RV-1,7289 ha; nieużytki (N) – 0,0152 ha.

Przedmiotem sprzedaży są również części budynków:

- budynek gospodarczy chlew, nr inwentarzowy 108/000952/S,
- budynek mieszkalny, nr inwentarzowy 110/000454/S,
- budynek gospodarczy stodoła, nr inwentarzowy 108/000364/S.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku dla w/w nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta **OL1G/00008026/9**.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Czyprki, która jest małej wielkości wsią o charakterze rolniczym, położoną w odległości około 5 km od miejscowości gminnej Miłki oraz 15 km od miasta powiatowego Giżycko. Działka położona jest na kolonii wsi, w otoczeniu niezabudowanych terenów rolnych oraz w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy siedliskowej. Nieruchomość zabudowana jest trzema budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni zabudowy 423 m² oraz towarzyszącą im zabudową gospodarczą, której powierzchni zabudowy nie da się określić ze względu na brak części budynków oraz zły stan techniczny budynków istniejących. Budynki mieszkalne wolnostojące, murowane w wieku powyżej 60 lat. Każdy z nich ma murowane fundamenty i dwuspadowe dachy o konstrukcji drewnianej kryte dachówką, na jednym z budynków dach po remoncie wykonanym na koszt jednego ze współwłaścicieli. Budynki ze słabą gospodarką remontową, poddawane niewielkim remontom bieżącym, częściowo od dawna nieużytkowane. Stolarka okienna i drzwiowa w budynkach drewniana starego typu, nieliczne okna wymienione na PCV. Ogólny stan techniczny budynków ocenia się na słaby, budynki wymagają remontów. Połowa jednego z budynków nieużytkowana od lat.

Teren działki o kształcie regularnym, wielokątnym, nie jest ogrodzony, tylko w niewielkiej części jest urządzony i zagospodarowany. Nieruchomość uzbrojona w sieci infrastruktury technicznej – telekomunikacyjną, energetyczną i wodociagową.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej nr 133012N, usytuowanej na działkach geodezyjnych nr 187 i 182, obręb Czyprki.

Dla części budynku mieszkalnego sporządzono świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/191/3/2026 w dniu 12.01.2026 roku.

Termin ważności świadectwa – 12.01.2036 roku.

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową: $EU = 307,95 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$,

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową: $EK = 845,33 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$,

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną: $EP = 550,19 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$,

Jednostkowa wielkość emisji CO_2 : $E_{\text{co}_2} = 0,1493 \text{ t CO}_2 / (\text{m}^2 \cdot \text{rok})$,

Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową: $U_{\text{oze}} = 55,12 \%$.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku dla w/w nieruchomości powadzona jest Księga Wieczysta nr **OL1G/00008026/9**.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez **Wójta Gminy Miłki**, działka nr **64**, obręb **Czyprki** nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego.

Funkcja działki w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: nie określono - tereny rolne.

Zapisy zawarte w nieobowiązujących planach: uprawy polowe.

Teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu.

Pozostałe informacje dla w/w nieruchomości:

1. Na działce o nr ewidencyjnym 64, obręb 0002-Czyprki wg aktualnego stanu wiedzy nie przewiduje się budowy urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł. W Studium nie przewiduje się lokalizacji siłowni wiatrowych.
2. Urząd Gminy w Miłkach nie posiada informacji, czy na w/w działce znajdują się udokumentowane złoża surowców mineralnych i kopalin.
3. Gmina Miłki nie planuje budowy nowych dróg publicznych.
4. Dla ww. działki nie ustalono warunków zabudowy ani lokalizacji inwestycji celu publicznego.
5. Rada Gminy Miłki podjęła Uchwałę nr III.23.2024 z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia do planu ogólnego gminy Miłki.
6. Na chwilę obecną Gmina Miłki nie posiada wiedzy w zakresie planowanego przeznaczenia dla ww. działki.
7. Nie podjęta została uchwała o przystąpieniu do zmiany lub przystąpieniu do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego.
8. Studium dla tego terenu zostało przyjęte uchwałą nr LI/267/2010 Rady Gminy Miłki z dnia 10.11.2010 r. i w najbliższym czasie nie przewiduje się wprowadzenia w nim zmian.
9. Działka nie jest położona w obszarze rewitalizacji oraz granicach specjalnej strefy ekonomicznej.
10. Działka nie jest objęta planem odbudowy.
11. Nie została podjęta przez Radę Gminy uchwała wyznaczająca obszar zdegradowany, na którym znajdują się przedmiotowa nieruchomość.
12. Ww. teren nie został ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie informuje, że przedmiotowa działka nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy. W związku z powyższym, na działkach nie obowiązują zakazy wprowadzone w stosunku do poszczególnych form ochrony przyrody. Na obszarze przedmiotowej nieruchomości nie zostały ustanowione strefy ochrony ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową, strefy ostoi oraz stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową oraz strefy ochrony ostoi oraz stanowisk grzybów objętych ochroną gatunkową.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Giżycku informuje, że na działce nr 64, obręb Czyprki, gmina Miłki nie występują urządzenia melioracyjne. Na działce nie występują cieki wodne o charakterze wód płynących. Działka ta nie graniczy z wodami płynącymi, które wymagałyby wydzielenia.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku informuje, że na przedmiotowej nieruchomości brak jest zabytkowych obiektów nieruchomych oraz stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską.

Zarząd Dróg Powiatowych w Giżycku informuje, że w obszarze działki o numerze 64, obręb Czyprki, gmina Miłki nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych związane z budową lub rozbudową dróg powiatowych. Ponadto w najbliższym czasie Zarząd nie zamierza wystąpić z wnioskiem o wszczęcie takiego postępowania dla przedmiotowej działki.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Olecku informuje, że działka nr 64, obręb Czyprki, gmina Miłki nie graniczy z pasami dróg wojewódzkich i nie leży w ich sąsiedztwie. Nie przewiduje się również budowy nowych odcinków dróg wojewódzkich, które mogłyby przebiegać przez w/w działkę lub z nią graniczyć. Ponadto, podaje się do wiadomości, iż nie zostało wszczęte, na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie, postępowanie o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej w obrębie w/w działki, na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższym czasie zarząd drogi nie zamierza wszczęć takiego postępowania na podstawie przytoczonej ustawy.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie poinformowała, że działka nr 64 w obrębie Czyprki, gm. Miłki nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej, dla której zarządcą jest tutaj. Oddział i przez obszar ww. działki nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. GDDKiA oddział w Olsztynie nie zamierza w najbliższym czasie wystąpić z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej dla przedmiotowej działki.

Starostwo Powiatowe w Giżycku informuje, że w ewidencji gruntów i budynków brak jest informacji o obciążeniu nieruchomości położonej w miejscowości Czyprki, gmina Miłki, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 64 prawem dożywotniego użytkownika oraz czy w stosunku do w/w nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia reprivatyzacyjne i czy toczy się postępowanie roszczeniowe.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, że Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto informuje, że aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Marszałek Województwa Warmińsko – Mazurskiego poinformował, że na działce nr 64, obręb Czyprki, gmina Miłki, po analizie materiałów archiwalnych zgromadzonych w Wojewódzkim Archiwum Geologicznym w Olsztynie oraz danych w systemach MIDAS oraz InfoGeoSkarb nie udokumentowano złóż kopalin.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi – 86 350,00 zł

(słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne raty.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa Rozporządzenie 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 (Dz. U. z 2012 r., poz. 208).

Na wniosek nabywcy, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności za nabywaną nieruchomość na roczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeśli przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży nabywca wpłaci co najmniej 10% jej ceny i

przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 826).

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Giżyckiego. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Kupujący będą zobowiązani do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występowali 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 wyrysu 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**.

Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczeń w tym zakresie. Oświadczenia te będą składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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.

Powierznię użytków rolnych ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez Nabywającego nieruchomości rolnej. Osoba która złożyła nieprawdziwe oświadczenie 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 fałszywych zeznań.

Za użytki rolne w rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy UKUR (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r., poz. 1653) uważa się grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

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. Nabywający będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w umowie sprzedaży, że jest mu znane powyższe prawo przysługujące Krajowemu Ośrodkowi.

Zgodnie z art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie **umowne prawo odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Powyższe uprawnienie będzie wpisane w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w notarialnej umowie 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.

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.

Przedmiotowa nieruchomość będzie sprzedana w trybie przetargu.

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>

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

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Sekcji Zamiejscowej w Bystrym, Bystry 6A, 11-500 Giżycko, tel. 87 428 42 51 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres co najmniej 14 dni poczynając od dnia 05.02.2026 roku w Urzędzie Gminy w Miłkach, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej – Biuro w Giżycku, Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, Sekcji Zamiejscowej w Bystrym, Bystry 6A oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Miłkach,
2. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Giżycku,
4. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Sekcja Zamiejscowa w Bystrym, Bystry 6A.

GŁÓWNY SPECJALISTA
samodzielne stanowisko pracy

Robert Duszyński

