



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WGZ.ELB.4240.243.2024.MCh.10

Elbląg, dn. 22.01.2025 r.,

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 ze 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 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Jachowo, gmina Lelkowo, powiat braniewski, woj. warmińsko – mazurskie, pochodzącej ze zlikwidowanego PR Jachowo.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość lokalowa nr 1 o pow. użytkowej **55,40 m²** położona we wsi Jachowo w budynku nr 30 wraz z udziałem 67/100 w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie własności gruntu – działka **nr 205/1** o powierzchni 0,0279 ha oraz działka **205/2** o powierzchni 0,0296 ha, położone w **obróbie Jachowo**, na terenie **gminy Lelkowo**, powiat braniewski.

Działka nr 205/1 zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni 0,0279 ha w tym:

- tereny mieszkaniowe (B) 0,0279 ha

Działka nr 205/2 niezabudowany użytek rolny o ogólnej powierzchni 0,0296 ha w tym:

- grunty orne (RIIb) 0,0296 ha

Powierzchnia użytków rolnych - 0,0296 ha.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Braniewie dla ww. działek prowadzone są księgi wieczyste:

- działka nr 205/1 **KW EL1B/00017451/8**,

- działka nr 205/2 **KW EL1B/00017451/8**.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona jest w obrębie Jachowo, gmina Lelkowo, o kształcie wieloboku i terenie równinnym. Przedmiotowe działki zadrzewione i zakrzewione oraz porośnięte trawą i chwastami. Na działce nr 205/1 znajduje się budynek mieszkalny nr 30 – w zabudowie bliźniaczej, 2-rodzinny oraz ogródek przydomowy. Budynek znajdujący się na działce 205/1 wyposażony jest w sieć wodociagową i elektryczną, kanalizacyjną – z odprowadzeniem do szamba znajdującego się na działce nr 205/2. Działka graniczy z drogą gminną, oraz gruntami należącymi do Własności Rolnej Skarbu Państwa. Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Nabywca własnym staraniem i na własny koszt będzie musiał zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej, w związku z czym nie wnosi i nie będzie wnosił żadnych roszczeń z tego tytułu. Nabywca zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży w tym zakresie.

Budynek mieszkalny nr 30

Budynek mieszkalny 2-lokalowy, w zabudowie bliźniaczej. Kondygnacje budynku: piwnice, parter i użytkowe poddasze. Do lokalu nr 1 przynależy pokój na poddaszu oraz całe pomieszczenie strychowo, ponieważ wejście na poddasze jest tylko z korytarza w lokalu nr 1. Do piwnic wejście na zewnątrz budynku. Do lokalu nr 1 przynależą 2 pomieszczenia w poziomie piwnic. Wysokość piwnic wynosi około 160 cm. Budynek z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej pokryty blachodachówką, wybudowany przed 1939 rokiem w technologii tradycyjnej, murowany. Budynek został ocieplony styropianem i otynkowany. Budynek wyposażony w sieć wodociagową, elektryczną oraz kanalizacyjną z odprowadzeniem do szamba. Fundamenty z kamienia. Ściany parteru i poddasza z cegły ceramicznej pełnej. Stropy między kondygnacyjne belkowe. Dach wysoki dwupołaciowy o konstrukcji drewnianej pokryty blachodachówką, prowizorycznie ocieplony watą, bez podsufitki. Poszycie dachowe nieszczelne. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa nowszego typu, wypaczona z powodu wilgoci w lokalu. W lokalu posadzki betonowe przykryte płytą, w łazience i korytarzu terakota. W pokoju na poddaszu podłoga drewniana. Schody na poddasze drewniane proste. Tynki cementowo-wapienne cekolowane i pomalowane na biało. Budynek został ocieplony styropianem i pomalowany. Kominy dymowo – wentylacyjne murowane, otynkowane. W budynku istnieje instalacja elektryczna, wodna i kanalizacyjna z odprowadzeniem do szamba położonego na działce nr 205/2 przynależnej do lokalu nr 1. Budynek wyposażony w rynny i rury spustowe. Wokół budynku znajduje się opaska. Stan techniczny budynku średni.

Lokal mieszkalny nr 1

Lokal nr 1 w budynku nr 30 położony jest na parterze i poddaszu budynku. Powierzchnia użytkowa lokalu nr 1 wynosi 55,40m². W skład lokalu wchodzi: pokój, kuchnia, korytarz i łazienka z wc na parterze oraz pokój na poddaszu budynku. Do lokalu nr 12 przynależą dwie piwnice o pow. użytkowej 10,15 m² (pow. netto 20,30m²) oraz piwnica o pow. użytkowej 8,95 m² (pow. netto 17,90 m²). Wysokość piwnic wynosi 1,6m. Do lokalu nr 1 przynależy strych o powierzchni użytkowej 35,52m². Standard lokalu określono jako średni. Ściany i sufity lokalu cekolowane i malowane farbą emulsyjną. Podłogi na parterze betonowe przykryte płytami, w łazience i korytarzu na posadzce terakota. W pokoju na poddaszu podłogi drewniane. Stolarka okienna typu PCV. Stolarka drzwiowa została wymieniona na nowszy typ, łącznie z drzwiami wejściowymi. Instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna z odprowadzeniem do szamba. Ogrzewanie lokalu piecami kaflowymi, w kuchni trzon kuchenny. W budynku jest łazienka z wc. Brak baterii przy wannie. Na ścianach w łazience z wc brak glazury. Na posadzce terakota. Wymagany remont. W lokalu nr 1 na parterze we wszystkich pomieszczeniach występuje duża wilgoć. Na poddaszu w pokoju w pokoju zacieki na ścianie i na suficie, spowodowane nieszczelnością poszycia dachowego. Standard wykończenia pomieszczeń w wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej określono jako średni. Budynek i lokal po przeprowadzonych częściowo remontach.

Lokal mieszkalny nr 1 – kondygnacje parter, poddasze

1. pokój (parter)	- 20,70m ²
2. pokój (poddasze)	- 16,09 m ²
3. kuchnia (parter)	- 11,56 m ²
4. korytarz (parter)	- 4,22 m ²
5. łazienka z wc (parter)	- 2,83m ²

Aktualne świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/191/50/2024 ważne do 02.09.2034 r.
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU = 109,63 kWh (m²*rok)

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK = 320,80 kWh (m²*rok)

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP = 216,16 kWh (m²*rok)

Jednostkowa wielkość emisji CO₂ Eco₂ = 0,0598 t CO₂ (m²*rok)

Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zaopatrzeniu na energię końcową U_{oze} = 47,35%

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Lelkowie działki nr 205/1 i 205/2 obr. Jachowo:

1. Nie posiadają aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obowiązywał do dnia 31.12.2003 r. Według powyższego Planu Zagospodarowania Przestrzennego działki nr 205/1, 205/2 położone w obrębie Jachowo przeznaczone były jako tereny zabudowy jednorodzinnej oraz tereny użytkowane rolniczo.
 2. Zgodnie z informacją zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lelkowo, zatwierdzonego Uchwałą nr XVIII(86)2000 Rady Gminy Lelkowo z dnia 18 września 2000 roku działki nr 305/1, 205/2 w obrębie Jachowo znajdują się na terenach przewidzianych pod realizację zadań lokalnych, alimentacji wód o znaczeniu ponadlokalnym oraz strefie północnej (SPM)
- Kierunki polityki przestrzennej w strefie północnej (SPM),

1) w podstrefie osiedla Zagaje:

- a) tworzenie dogodnych warunków prawnych, ekonomicznych i infrastrukturalnych dla rozwoju funkcji produkcyjno – komercyjnych na terenie bazy gospodarczej dawnego kombinatu państwowych gospodarstw rolnych oraz w jej najbliższym sąsiedztwie,
- b) preferowanie rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego (małe mleczarnie, olejarnie, frytkownie, itp.), opartego na bezpiecznych ekologicznie technologiach,
- c) wspieranie rozwoju różnych form rolnictwa i ogrodnictwa ekologicznego.

2) Na pozostałym obszarze:

- a) Tworzenie warunków dla rozwoju drobnego przemysłu opartego na przetwórstwie lokalnych produktów rolnych, stosującego bezpieczne ekologicznie technologie; dotyczy to szczególnie wykorzystania dawnych baz gospodarczych państwowych gospodarstw rolnych oraz terenów położonych w sąsiedztwie dróg Lelkowo – Żelazna Góra oraz Zagaje –Pakosze.;
- b) Preferowanie upraw polowych wykorzystujących optymalnie warunki agroekologiczne terenu
- c) Na obszarach rolnych poza terenami rozwojowymi poszczególnych wsi należy stosować zasadę ograniczonego inwestowania; oznacza to, że realizacja zabudowy rolniczej, a tym bardziej nierolniczej może następować wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zaakceptowaniu przez Radę Gminy w ramach procedury planu miejscowego i specjalnie wykonanego studium konieczności zajęcia gruntów.

Ponadto Wójt Gminy Lelkowo informuje, że dla działek o nr ewidencyjnych 404, 458 położonych w obrębie Bieńkowo:

1. Nie przystąpiono na w/w terenie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany studium, nie planuje się również opracowania planu lub zmiany studium.
2. W odniesieniu do w/w działek nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie wydano decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.
3. Nie jest przewidziana lokalizacja elektrowni wiatrowych, nie dokonywano także pomiaru siły wiatru pod potrzeby budowy elektrowni wiatrowych.
4. Na obszarze w/w działek brak jest gminnego programu rewitalizacji ustanowionego na podstawie Ustawy z dnia 9 października 2015 r., o rewitalizacji.
5. W/w działki nie są ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
6. Na przedmiotowym terenie nie znajdują się udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze ujawnione w uwarunkowaniach SUIKZP Gminy oraz tereny górnicze.
7. W obrębie przedmiotowych nieruchomości nie są przewidziane prace wymagające zarezerwowania określonej powierzchni na pad ochronny lub zarezerwowanie gruntów pod nowe inwestycje drogowe.
8. Gmina Lelkowo nie posiada aktualnego opracowanego planu odbudowy wsi Jachowo.
9. Nie planuje się przebiegu dróg gminnych, ani poszerzenia istniejących dróg w granicach w/w działek.
10. Dostęp do przedmiotowych działek zapewnia wewnętrzna droga gminna.
11. Nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie ustawy z dnia 10.04.2003 r., o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie jest planowane wszczęcie postępowania.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowa nieruchomość 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, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Jednakże przedmiotowe działki są zlokalizowane w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Warmińska PLB280015. W przypadku formy ochrony przyrody jaką jest Natura 2000 poinformowano, że zgodnie z art. 33 ust 1 ustawy o ochronie przyrody zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34, podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

1. Pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000, lub
2. Wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
3. Pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu informuje, że na działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Odnośnie ujęcie nieruchomości w gminnej ewidencji zabytków wskazane jest zasięgnięcie informacji we właściwym urzędzie miasta/gminy. Zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jeżeli na działce zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny właściciel nieruchomości musi niezwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta/ burmistrza/prezydenta.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Nadzór Wodny w Braniewie poinformowali, że na działkach 205/1, 205/2 obr. Jachowo nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku, do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie poinformowano, że zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych na wyżej wymienionych działkach nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Zgodnie z pismami: **Starostwa Powiatowego w Braniewie i Warmińsko Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reprivatyzacyjnych, ani nie toczy się postępowanie w tej sprawie.

Nie wymagana jest rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg **krajowych, wojewódzkich, powiatowych, gminnych.**

Na terenie działki nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Braniewskiego. Strony zobowiązane będą do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie będą występowały 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 zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopię wypisu i wyrysów działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 71.500,00 zł

(słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych 00/100)

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie w/w nieruchomości bez możliwości rozłożona na raty

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

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy z dnia 19 października 1991 roku 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 KOWR.

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa **każdy nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.**

Zatem w notarialnej umowie sprzedaży Nabywca zobowiązany będzie złożyć stosowne oświadczenie w tym zakresie.

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.

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 589 ze zm.), **czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.**

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.

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 Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu ul. Nowodworska 10B, (tel. 55 230 65 37) w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając od dnia 03.02.2025 roku w: Urzędzie Gminy w Lelkowie, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie oraz Sekcji Zamiejscowej w Elblągu, na stronie podmiotowej Biuletynu informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Lelkowie,
2. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
3. Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza – Biuro w Elblągu,
4. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie
5. Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu.

Sp. Martyna Chojecka

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Elblągu

Maciej Zaleski

