

**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 (t.j. Dz.U. z 2024, poz. 801 ze zm.), ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.), a także rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z 2021 r. poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości gruntowej, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, pochodzącej ze zlikwidowanego PPGR Skandawa, położonej na terenie gminy Barciany, powiat kętrzyński, woj. warmińsko-mazurskie, przeznaczonej do sprzedaży.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Udział wynoszący 654/1000 w nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej na terenie **miasta Korsze**, powiat kętrzyński, woj. warmińsko-mazurskie, oznaczonej w ewidencji gruntów **obrębu nr 2** jako:

- **działka nr 22/2** o powierzchni **0,0551 ha** w tym: **inne tereny zabudowane (Bi)** oraz
- **działka nr 27** o powierzchni **0,1995 ha** w tym: **inne tereny zabudowane (Bi)**.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie, Księga Wieczysta Nr OL1K/00009950/6. W dziale III KW wpisane jest prawo osobiste na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych (poprzednik prawny KOWR) oraz określony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej:

- 1) zaznaczona kolorem zielonym część nieruchomości przeznaczona jest do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokalu mieszkalnego nr 1 (jeden),
- 2) zaznaczona kolorem różowym część nieruchomości przeznaczona jest do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokalu mieszkalnego nr 2 (dwa),
- 3) zaznaczona kolorem pomarańczowym część nieruchomości przeznaczona jest do wyłącznego korzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Olsztynie Gospodarstwo Skarbu Państwa w Klewkach z siedzibą w Olsztynie Biuro Terenowe w Korszach,
- 4) zaznaczona kolorem fioletowym część nieruchomości (stanowiąca część chodnika wykonanego z polbruk i płytek chodnikowych) przeznaczona jest do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokalu mieszkalnego nr 1 (jeden) oraz lokalu mieszkalnego nr 2 (dwa),
- 5) zaznaczona kolorem czerwonym część nieruchomości (stanowiąca część chodnika i dojazd do garaży – (wykonana z polbruk) przeznaczona jest do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości,
- 6) zaznaczona kolorem czarnym część nieruchomości obejmująca obszar pokryw od dwóch zbiorników bezodpływowych - szamb przeznaczona jest do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości - zgodnie z załączonym szkicem (karta 45 akt).

Opis nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa, zabudowana, położna w mieście Korsze, działka nr 22/2 ul. Przemysłowa 3, działka nr 27 ul. Wojska Polskiego 41A. Działki stanowią zwartą nieruchomość. Kształt nieruchomości wielokątny, zbliżony do foremnego. Rzeźba terenu płaska.

Na działce nr 27 zlokalizowany jest budynek administracyjno-mieszkalny (nr inwentarzowy 0049-145), cztery budynki określone w ewidencji gruntów i budynków jako budynki transportu i łączności (użytkowane jako budynki gospodarcze, garaże), parking zlokalizowany przy szczycie budynku, chodnik, dojazd do garaży oraz teren do wyłącznego użytkowania przez właścicieli lokali mieszkalnych.

Budynek administracyjno-mieszkalny (nr inwentarzowy 49-145) – powierzchnia zabudowy 243 m², murowany, 3-kondygnacyjny, podpiwniczony, dach płaski. Ściany zewnętrzne murowane, obustronnie otynkowane, docieplone styropianem. Ściany wewnętrzne murowane, obustronnie otynkowane. Stropy żelbetowe. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Posadzki i podłogi w częściach wspólnych z terakoty, w lokalach wykończenia indywidualne. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa profili PCV, w lokalach wykończenia indywidualne. Elewacja tynk mineralny.

Łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń objętych zakresem wyceny wynosi 418,50 m².

Powierzchnia pomieszczeń przynależnych zlokalizowanych w podpiwniczeniu budynku wynosi 77,10 m².

Układ pomieszczeń:

- piwnica – komunikacja, kotłownia, magazyn, cztery pomieszczenia gospodarcze,
- parter – wiatrołap, komunikacja, pomieszczenia biurowe,
- I piętro – komunikacja, osiem pokoi biurowych, dwie toalety, sala narad,
- II piętro – komunikacja, osiem pokoi biurowych, dwie toalety.

Wykończenie pomieszczeń objętych zakresem wyceny:

- podłogi i posadzki – w piwnicy posadzki betonowe i z terakoty, w pomieszczeniach biurowych posadzki cementowe, pokryte gumolitem, w częściach komunikacyjnych oraz pomieszczeniach sanitarnych posadzki z terakoty;
- ściany i sufity – tynki cementowo-wapienna + malowane, w pomieszczeniach sanitarnych okładziny z płytek ceramicznych;
- stolarka okienna i drzwiowa: okna PCV, drzwi typowe płycinowe.

Wejście do części KOWR prowadzi przez schody stalowe prefabrykowane zlokalizowane przy szczytowej ścianie budynku. Biuro KOWR użytkowane było od końca 2024 roku. Ponadto na parterze budynku znajdują się dwa wydzielone lokale mieszkalne, stanowiące własność osób fizycznych.

Budynek jest zaopatrzone w wodę z istniejącej sieci wodociągowej za pomocą istniejącego przyłącza wodociągowego. W piwnicy budynku znajduje się wodomierz główny. Obiekt wyposażony jest w instalację elektryczną, telekomunikacyjną, centralne ogrzewanie i kanalizację sanitarną.

Na działce znajdują się **dwa blaszane garaże** (2x15m² – zgodnie z kartoteką budynków) będące własnością KOWR (nr inwentarzowy 1258-109).

Ponadto na działce znajdują się dwa murowane budynki transportu i łączności będące własnością osób fizycznych.

Na działce nr 22/2 znajduje się zbiornik bezodpływowy (szambo), ogrodzenie posesji, część szczytowa budynku transportu i łączności (gospodarczego) oraz **dwa blaszane garaże** (łączna powierzchnia 45 m² – pomiar własny) będące własnością KOWR (nr inwentarzowy 1257-109).

Nieruchomość posiada pośredni dostęp do publicznej drogi powiatowej nr 3888N (działka nr 30, obr. nr 2 m. Korsze) poprzez wewnętrzną drogę gminną (działka nr 22/4 i 18 obr. nr 2 m. Korsze) - Kupujący oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Dla budynku biurowego (administracyjno-mieszkalnego) sporządzono świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/191/76/2023 w dniu 25.08.2023 roku.

Termin ważności świadectwa – 25.08.2033 rok.

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową: $EU = 57,62 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$,

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową: $EK = 111,45 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$,

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną: $EP = 114,95 \text{ kWh (m}^2 \cdot \text{rok)}$,

Jednostkowa wielkość emisji CO₂ : $E_{CO_2} = 0,03 \text{ t CO}_2 / (\text{m}^2 \cdot \text{rok})$,

Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową: $U_{oze} = 0,00 \%$.

Zgodnie z zaświadczeniem Burmistrza Korsza nieruchomość położona jest na terenie, na którym brak jest aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W nieobowiązującym planie miejscowym nieruchomość przeznaczona była symbolem A12 U – istniejące usługi – adaptowane.

Natomiast w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Korsze przyjętego Uchwałą Nr XXX/182/2005 Rady Miejskiej w Korszach z dnia 29 kwietnia 2005 r. – lokalizuje położenie działki nr 27 – w części na obszarze zabudowy mieszkaniowo – usługowej jednorodzinnej oraz części na terenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej, a działka nr 22/2 na terenie zieleni izolacyjno-krajobrazowej.

Ponadto:

- dla nieruchomości oraz w jej sąsiedztwie nie zostało wszczęte postępowanie w celu uchwalenia lub zmiany studium,
- gmina Korsze nie posiada Specjalnej Strefy Rewitalizacji, a Rada Miejska nie podejmowała uchwały o ustanowieniu obszaru rewitalizacji,
- Rada Miejska w Korszach podjęła w dniu 30 lipca 2024 roku uchwałę nr VI/27/2024 o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Gminy Korsze,
- na nieruchomości nie istnieje możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- na nieruchomość nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustalenia celu publicznego,
- na terenie nieruchomości nie ma zlokalizowanych obszarów chronionych, złóż kopalin oraz obiektów zabytkowych,
- w obrębie nieruchomości nie są planowane prace związane z nowymi inwestycjami drogowymi oraz nie zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o realizacji inwestycji drogowej,
- nieruchomość posiada pośredni dostęp do publicznej drogi powiatowej nr 3888N (działka nr 30, obr. nr 2 m. Korsze) poprzez wewnętrzną drogę gminną (działka nr 22/4 i 18 obr. nr 2 m. Korsze).

Zgodnie z zaświadczeniem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie, 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 Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu.

Zgodnie z zaświadczeniem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie przedmiotowa nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, nie została ujęta w wojewódzkiej ewidencji zabytków i nie jest położona na obszarze lub w zespole objętym taką ochroną. Na nieruchomości nie stwierdzono lokalizacji stanowisk archeologicznych. W stosunku do przedmiotowej nieruchomości mają zastosowanie przepisy art. 32 i 33 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z zaświadczeniem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie na nieruchomości nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące ani urządzenie melioracji wodnych.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Kętrzyńskiego. 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 wrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

**Cena nieruchomości wynosi – 601.500,00 zł
(słownie: sześćset jeden tysięcy pięćset złotych)**

W cenie wywoławczej uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

Należność z tytułu sprzedaży nieruchomości płatna jest w pełnej wysokości przed podpisaniem notarialnej umowy.

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>

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.) **każdy nabywca nieruchomości Zasobu w umowie sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że**

nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Osoba, która złoży nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku **czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.**

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy z dnia 19 października 1991 roku Krajowemu Ośrodkowi przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane w ogłoszeniu przetargowym.

Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie 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 KOWR.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 22, tel. 89 524-89-47 lub w Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie tel. 89 754-26-20.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres 14 dni tj. od dnia 12 maja 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, w Urzędzie Miejskim w Korszach, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, w Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej Oddział Terenowy Biura w Bartoszycach, w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa OT Olsztyn Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie oraz w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie przy ul. Głowackiego 6.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Miejski w Korszach
2. W-MIR w Olsztynie
3. Oddział Biura W-MIR w Bartoszycach
4. KOWR OT Olsztyn - SZ w Kętrzynie
5. KOWR OT Olsztyn
6. a/a.

Z-ca DYREKTORA

Adam Krzyśków