



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Olecku

OLS.WGZ.OL.4240.51.2025.KS.2

Olecko, dnia 09-05-2025 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 z późn. 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 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, pochodzącej z byłego PFZ F. Suwałki, działki oznaczonej w ewidencji gruntów obręb Cimochoy, gmina Wieliczki jako działka nr: 265 o pow. 0,6500 ha (w tym: RIVa -0,1300 ha, ŁIV -0,1200 ha, ŁV -0,0100 ha, ŁVI -0,2000 ha, PsIII -0,0300 ha, PsIV -0,1600 ha).



Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona na terenie gminy Wieliczki, składająca się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obręb Cimochoy, jako działka nr: 265 o pow. 0,6500 ha w tym: - grunty orne -0,1300 ha (RIVa -0,1300 ha), - łąki trwałe -0,3300 ha (ŁIV -0,1200 ha, ŁV -0,0100 ha, ŁVI -0,2000 ha), - pastwiska trwałe -0,1900 ha (PsIII -0,0300 ha, PsIV -0,1600 ha).

Zlokalizowana wśród gruntów rolnych niezabudowanych i zabudowy mieszkalno – gospodarczej wsi Cimochoy, w jej wschodnim krańcu. Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi. Nieruchomość ma charakter rolniczy. Kształt nieruchomości foremny. Rzeźba terenu płaska, w części okresowo podmokła. Lokalizacja dobra – sąsiedztwo zabudowy. przydatność rolnicza słaba, wskaźnik bonitacji 0,52. Nieruchomość położona poza obszarami chronionego krajobrazu. Na nieruchomości nie występują urządzenia melioracyjne. Nad nieruchomością przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia z lokalizacją słupów. Nieruchomość porasta trawa.

Księga Wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w Olecku: OL1C/00009969/4.

Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej –Kupujący własnym staraniem i na własny koszt zapewni sobie dostęp do drogi i w związku z tym, nie będzie wnosił żadnych zastrzeżeń wobec Sprzedającego.

Nieruchomość była obciążona umową dzierżawy do 30 września 2024r. Użytkowana przez byłego dzierżawcę w poprzednim roku wegetacyjnym.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Wieliczkach z dnia 22.07.2024r. działka oznaczona numerem geodezyjnym 265 obręb Cimochy nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wieliczki, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Wieliczki Nr XV/94/2020 z dnia 28 lutego 2020 roku z późniejszymi zmianami, nieruchomość położona jest w strefie rolniczej R – obejmującej rolniczą przestrzeń produkcyjną z zabudową zagrodową i inną związaną z produkcją rolną. Na dzień wydania zaświadczenia Gmina Wieliczki nie planuje na nieruchomości budowy dróg gminnych i siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej, nie posiada dokumentacji występowania na działce złóż mineralnych i kopalin. Gmina Wieliczki nie przystąpiła do opracowania nowych dokumentów planistycznych. Na dzień wydania zaświadczenia nie zostały złożone wnioski w sprawie uchwalenia bądź zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Nieruchomość nie znajduje się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatury w Ełku na działce nr 265 obręb Cimochy nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Olecku informuje że archiwum geologiczne nie posiada żadnej dokumentacji geologicznej dotyczącej rozpoznania złóż kopalin na działce numer 265 obręb Cimochy.

Zgodnie z pismem Starostwa Powiatowego w Olecku nie posiada informacji aby do działki nr 265 obręb Cimochy były zgłaszane jakiekolwiek roszczenia. Działka nie obciążona prawem dożywotniego użytkowania oraz nie jest objęta postępowaniem administracyjnym, przeprowadzanym w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie na działce nr nr 265 obręb Cimochy nie występują ciekі wodne, zliczane do kategorii śródlądowych wód płynących oraz nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie działka nr 265 obręb Cimochy nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478), takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy.

Zgodnie z pismem Powiatowego Zarządu Dróg w Olecku w obrębie działki nr 265 obręb Cimochy nie zostało wszczęte postępowanie o wydanie decyzji o zezwolenie na realizację inwestycji drogowych dla dróg powiatowych oraz nie przewiduje się w najbliższych dwunastu miesiącach wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie powyższej decyzji w stosunku do tej nieruchomości.

Zgodnie z pismem Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie w stosunku do działki nr 265 obręb Cimochy, Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów stwierdzających że w stosunku do działki były zgłaszane roszczenia. Ponadto nie toczą się aktualnie postępowania administracyjne dotyczące zarzutu o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zgodnie z pismem Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie nie przewiduje się budowy drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działce nr 265 obręb Cimochy. Nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311) oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszcząć takiego postępowania na podstawie ww. ustawy. W związku z powyższym nie jest wymagana rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg wojewódzkich w obrębie przedmiotowej działki.

Zgodnie z pismem GDDKiA w Olsztynie informuje, że działka oznaczona numerem geodezyjnym 265 obręb Cimochy nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej i nie wszczęto postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady.

Zgodnie z pismem PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. informuje że w obrębie działki 265 obręb Cimochy nie zostało wszczęte i nie planuje się wystąpić w sprawie wydania decyzji administracyjnych w ciągu najbliższych dwunastu miesięcy.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 31 360,00 zł

(słownie: trzydzieści jeden tysięcy trzysta sześćdziesiąt złotych)

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

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>

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

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Oleckiego. Strony będą zobowiązane do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży zgodnego oświadczenia, że nie będą występować 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 wyrysów 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**.

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.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 423) za użytki rolne uważa się: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takiej nieruchomości.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych. W oświadczeniu zostanie zawarta klauzula następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za

złożenie fałszywego oświadczenia". Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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.

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.

Zgodnie z art. 29b ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) - 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 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. Oświadczenie takie będzie składane przez Nabywcę w notarialnej umowie sprzedaży.

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.

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 Olecku, Lesk 20, 19-400 Olecko. (tel. (87) 523-43-10), w godzinach od 8.00 do 14.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 14 maja 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Wieliczkach,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro Terenowe w Olecku,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Olecku.

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Olecku

Aneta Kielich