



WYKAZ WZ/058/MO/2025

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W WARSZAWIE

działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.) zwanej dalej „ustawą” oraz 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 ze zm.) zwanego dalej „rozporządzeniem” – (uwaga! Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zwany dalej KOWR) podaje do publicznej wiadomości, że ogłasza

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA PRZEZNACZONEJ DO SPRZEDAŻY, POŁOŻONEJ NA TERENIE GMINY GOLUB DOBRZYŃ, POWIAT GOLUBSKO-DOBRZYŃSKI, WOJEWÓDZTWO KUJAWSKO-POMORSKIE

Podstawowe informacje o nieruchomości – oznaczenie i powierzchnia nieruchomości według danych z ewidencji gruntów.

Pozycja nr 1

Nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w obrębie **0017 Sokołowo**, gm. Golub Dobrzyń o powierzchni łącznej **10,3176 ha**, stanowiąca działki ewidencyjne **nr 34/11 o pow. 5,0000 ha oraz 34/20 o pow. 5,3176 ha**, objęte księgą wieczystą TO1G/00025814/8 w tym:

- | | |
|---------------------|--|
| - grunty rolne | - 5,0000 ha (w tym: RIIb-1,8390 ha, RIVa-2,2512 ha, RIVb-0,9098 ha); |
| - lasy | - 4,7009 ha (w tym: LsIII-4,7009 ha); |
| - nieużytki | - 0,0800 ha (w tym: N – 0,0800 ha); |
| - tereny zabudowane | - 0,5367 ha (w tym: Bi-0,5367 ha); |

Na działce nr 34/20 znajdują się:

- część murowanego budynku gospodarczego (magazyn);
- murowany budynek gospodarczo-garażowy z kotłownią;
- drewniany budynek – woliera;
- drewniany budynek inwentarski – kurnik;
- drewniany budynek inwentarski – kurnik;
- drewniany budynek inwentarski – wychowalnia

Oraz ogrodzenie z siatki stalowej na słupach betonowych, napowietrzna linia NN.

Budynki drewniane nie zostały ujawnione w ewidencji gruntów i budynków.

UWAGA!!! Zgodnie z informacją Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu działka nr 34/20 wpisana jest do rejestru zabytków decyzją nr A/937 z dnia 26 listopada 1984 r.

Cena wywoławcza nieruchomości 1 175 000 zł

(słownie: jeden milion sto siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych)

W cenie nieruchomości uwzględnione zostały koszty przygotowania do sprzedaży.
Cena nieruchomości korzysta ze zwolnienia opodatkowania podatkiem VAT.
Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z zaświadczeniem Wójta Gminy Golub Dobrzyń dla działek nr 34/11 i 34/20 położonych w obrębie Sokołowo gm. Golub Dobrzyń brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Golub Dobrzyń uchwalonym Uchwałą nr XLV/200/2014 z dnia 22 stycznia 2014 r. działka nr 34/11 zlokalizowana jest w obszarze dla którego ustalono kierunek rozwoju jako R-tereny rolne, natomiast działka nr 34/20 zlokalizowana jest w obszarze dla którego ustalono kierunek rozwoju jako zespoły dworsko-parkowe, pałacowo-parkowe wpisane do rejestru zabytków, tereny zieleni parkowej w zespołach dworsko-parkowych, pałacowo-parkowych oraz zespołach młyńskich.

Działka nr 34/11 o pow. 5,0000 ha stanowi grunt rolny użytkowany rolniczo. Działka jest niezabudowana, nie ogrodzona, ma kształt zbliżony do prostokąta. Teren płaski bez zadrzewień.

Działka nr 34/20 o pow. 5,3176 ha jest zabudowana drewnianymi budynkami inwentarskimi (wollera, kurniki 2szt., wychowalnia), murowanym budynkiem gospodarczo-garażowym z kotłownią oraz w części budynkiem gospodarczego. Działka położona jest na obszarze, na którym znajduje się część parku krajobrazowego wpisanego do rejestru zabytków Województwa Kujawsko-Pomorskiego pod nr A/937.

Na wniosek nabywcy, cenę sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się nie więcej niż o 50%, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej nieruchomości, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym jednakże niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.

Obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków stanowi pomoc de minimis, o której mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L. 379 z 28.12.2006 r., str.5, z późn. zm.)

Jeżeli nabywca przedmiotowej nieruchomości nie dokona na tej nieruchomości nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny jej sprzedaży w terminie określonym w umowie sprzedaży jest on obowiązany w terminie 30 dni, od dnia upływu tego terminu, zapłacić na rzecz KOWR określoną w umowie kwotę, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości.

Jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie zapłaci w w/w terminie na rzecz KOWR, określonej w umowie kwoty, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości, KOWR przysługują odsetki ustawowe za okres liczony od pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty do dnia zapłaty.

Warunkiem obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oprócz w/w zobowiązania jest:

1) zobowiązanie się do przedłożenia najpóźniej w terminie 14 dni po upływie terminu wyznaczonego w umowie sprzedaży na dokonanie nakładów na tej nieruchomości:

a) dokumentów określających zakres rzeczowy i wartość poniesionych nakładów na realizację zaleceń organów ochrony zabytków w wysokości nie niższej niż kwota wynikająca z tej obniżki,

b) zaświadczenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, że zakres rzeczowy nakładów wykonany został przez nabywcę w ramach realizacji zaleceń organów ochrony zabytków dotyczącej nabytej nieruchomości zabytkowej,

2) przedłoży na rzecz KOWR zabezpieczenie ewentualnego roszczenia o zwrot kwoty obniżenia, przy czym suma zabezpieczenia nie może być niższa od kwoty obniżenia.

Formy zabezpieczenia i rodzaj dokumentów do w/w zabezpieczenia określa § 25 ust 2 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.

Nieruchomość obciążona jest umową dzierżawy zawartą z Edward Magiera CONSULTING.

KOWR informuje, że **nie przewiduje rozłożenia ceny sprzedaży na raty** i nabywca będzie zobowiązany do zapłaty całej ceny jednorazowo gotówką na wskazane konto, najpóźniej w dniu poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży.

KOWR sprzedaje nieruchomości na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, tj. zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków. Nabywca będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia, że zrzeka się wszelkich roszczeń wobec KOWR 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 wypisie z ewidencji gruntów i budynków oraz wyrysie z mapy ewidencyjnej wydanym przez starostwo powiatowe.

Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić na życzenie i wyłączny koszt nabywającego.

KOWR informuje, iż na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje:

1. 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 1993r.;
2. dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat;
3. 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 2023 r. poz. 74, 1688, 2005), 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. 29a ust. 1 ustawy umowa sprzedaży nieruchomości rolnej zbywanej na zasadach określonych w art. 29 ust. 1 i 3b lub art. 31 ust. 2 zawiera w szczególności zobowiązania nabywcy nieruchomości 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 któregokolwiek ze zobowiązań, o których mowa w pkt 1 i 2, albo
 - b) złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w art. 29b ust. 1.
2. Do osobistego prowadzenia działalności rolniczej, o której mowa w ust. 1 pkt 1, stosuje się przepisy o kształtowaniu ustroju rolnego dotyczące osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego.
3. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawiera zastrzeżenie, że postanowienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, nie stosuje się w przypadku:
- 1) przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu:
 - a) na rzecz zstępnego lub przysposobionego, a w przypadku ich braku - krewnego w linii bocznej albo
 - b) za pisemną zgodą Krajowego Ośrodka;
 - 2) udzielenia pisemnej zgody przez Krajowy Ośrodek na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu.

Zgodnie z art. 28a ust.1 i 2 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 nie przekroczy 300 ha.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, o których mowa powyżej uwzględnia się:

1. przy nieruchomościach będących przedmiotem współwłasności powierzchnie nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności.
2. 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 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego, 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 ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest zobowiązany 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.

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.

KOWR Oddział Terenowy w Warszawie zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe istotne okoliczności, w tym w szczególności nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z KOWR.

Zgodnie z art. 29 ust. 4 *ustawy*, KOWR przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat, od dnia nabycia tej nieruchomości od KOWR.

KOWR informuje, że zgodnie z art. 593-595 Kodeksu cywilnego w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie umowne prawo odkupu na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

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

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Warszawie, Plac Bankowy 2 – piętro 3c, pok. 28, tel. 22 531 19 48.

Niniejszy wykaz zostanie podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibach:

1. Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Warszawie,
 2. Urzędu Gminy Golub-Dobrzyń,
 3. Kujawsko-Pomorskiej Izby Rolniczej Biuro Powiatowe w Golubiu-Dobrzyniu,
 4. Sołectwa Sokołowo,
- oraz zostanie opublikowany na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR oraz stronie internetowej KOWR www.kowr.gov.pl a także podany do publicznej wiadomości w prasie o zasięgu krajowym.

w dniach od 18.06.2025 r. do 02.07.2025 r.

p.o. ZASTĘPCA DYREKTORA

Lukasz Socha

KIEROWNIK
Oddziału Gospodarczego Zasobem

Wiesław Giewiński

K. Jagiello

Potwierdzam wywieszenie ogłoszenia w dniach od 18.06.2025 r. do 02.07.2025 r.

.....

Potwierdzam wywieszenie ogłoszenia w dniach od 18.06.2025 r. do 02.07.2025 r.

.....

Potwierdzam wywieszenie ogłoszenia w dniach od 18.06.2025 r. do 02.07.2025 r.

.....

Potwierdzam wywieszenie ogłoszenia w dniach od 18.06.2025 r. do 02.07.2025 r.

.....