



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WGZ.GM.4240.241.2025.RK.2.

Olsztyn, 10.07.2025 rok

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U t.j. Dz. U. 2025 poz. 559), art. 28 i 29 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U.2024 poz. 589 ze zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2092), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży pochodzącej ze zlikwidowanego KPGR W Lidzbarku Welskim, położonej w województwie warmińsko – mazurskim, powiecie działdowskim, gminie Rybno.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona **gmina Rybno** w obrębie **Żabiny**, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki **Nr 384/9, 549, 550** o łącznej pow. **4,9677 ha** w tym:

- grunty orne: 0,0524 ha, w tym: RIVB – 0,0239 ha, RV – 0,0140 ha
- grunty rolne zabudowane - 4,6313 ha Br-RV,
- nieużytki: 0,2840 ha

w tym powierzchnia użytków rolnych wynosi: 4,6837 ha.

Dla działki nr 549 zlecona została weryfikacja użytków.

W skład przedmiotu sprzedaży wchodzi również następujące budynki, budowle i urządzenia:

Lp.	Numer Inwentarza	Nazwa
1	2071166181	Magazyn zbożowy
2	2071155180	stodoła
3	2071189182	wiata
4	1082071190182	chlewnia
5	1082071191182	chlewnia
6	1082071193182	chlewnia
	1082071192182	chlewnia
7	1102071125165	Budynek mieszkalny
8	0807180917	Magazyn środków chemicznych
9	brak	Budynek gospodarczy
10	6040711541604	Zbiornik na pasze
11	6040711542604	Zbiornik na pasze
12	6040711542604	Zbiornik na pasze
13	6600711587660	Waga wozowa
14	104711110202	Silos na kiszonkę
15	104711129221	Zbiornik na gnojowicę
16	104711130221	Zbiornik na gnojowicę
17	211071181261	Sieć energetyczna
18	2912711203298	Ogrodzenie podwórza

Dla działek nr 384/9, 549 prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Działdowie księga wieczysta o nr EL1D/00023162/2. Dla dz. nr 550 EL1D/00023395/4, w dziale III widnieje wpis ograniczonego prawa rzeczowego nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu polegająca na prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z jedną studnią kanalizacyjną, której przebieg zaznaczono na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego, a także nieograniczonego korzystania przez inwestora z nieruchomości w zakresie niezbędnym do wykonywania wszelkich prac eksploatacyjnych, swobodnego dostępu służb, w tym przejazdu, przechodu w celu usunięcia awarii, przebudowy, wykonania prac konserwacyjnych, rozbiórkowych, remontowych przedmiotowej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z jedną studnią kanalizacyjną. Służebność ustanowiona na rzecz Gminy Rybno.

Opis nieruchomości.

Nieruchomość położona jest na terenie osady Rapaty. Na terenie działki nr 384/9 znajdują się zabudowania gospodarcze, zaś na dz. nr 550 budynek mieszkalny jednorodzinny. Budynek mieszkalny jest w dobrym stanie technicznym, natomiast budynki gospodarcze są w średnim i złym stanie technicznym. Działka nr 549 stanowi ogródek przydomowy. Nieruchomość otaczają częściowo zrekultywowane wyrobiska po eksploatacji żwiru. Dojazd do nieruchomości z drogi gminnej publicznej nr 185052N.



Urząd Gminy w Rybnie poinformował, że działki nr 384/9, 549, 550 obręb Żabiny nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rybno zatwierdzonego na uchwałę Nr XXV/183/2020 Rady Gminy Rybno z dnia 25.11.2020 działki nr 384/9, 549, 550 obręb Żabiny ujęte są jako „Obszary zwartej zabudowy wielofunkcyjnej, w tym: usługowej, mieszkalno – usługowej, mieszkaniowej i rekreacyjnej. Dodatkowo część dz. nr 384/9 Zespół dworsko-folwarczny. Działki nie znajdują się w obszarze zdegradowanym oraz terenie objętym programem rewitalizacji. Nie jest objęta planem odbudowy.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad poinformowała, że teren działek nr 384/9, 549, 550 obręb Żabiny nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej oraz przez teren działek nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tej działki na potrzeby budowy dróg krajowych.

Zarząd Dróg Wojewódzkich poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działkach nr 384/9, 549, 550 obręb Żabiny. Nie wystąpił i będzie występował o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowych działek.

Powiatowy Zarząd Dróg w Działdowie poinformował, że teren działek nr 384/9, 549, 550 obręb Żabiny nie przylega do drogi powiatowej.

Zgodnie z informacją podaną przez RDOŚ działka nr 384/9, 549, 550 obręb Żabiny nie jest objęte formami ochrony przyrody.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków poinformował, że na działce nr części dz. nr 550 oraz centralnej części dz. nr 384/9 obręb Żabiny jest usytuowany zespół dworski w Rapatach wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji z dn. 16.09.1993r pod obecnym nr rejestru A-3561. Z załącznika do decyzji wynika, że budynek spichlerza (magazyn zbożowy) i budynek inwentarski (chlewnia) wchodzi w skład zespołu.

Państwowe Gospodarstwo Wody Polskie Zarząd Zlewni w Toruniu poinformował, że na terenie działki nr 384/9, 549, 550 obręb Żabiny nie występują urządzenia melioracji wodnych i wody płynące.

Geolog Wojewódzki poinformował, że na części działki nr 384/9 obręb Żabiny występują złoża pisaku ze żwirem „Żabiny” KN 4505. Jak wynika z karty informacyjnej złoża jego eksploatacja została zaniechana. Złoże jest bardzo niskiej jakości pp. 75-85 i ze względu na sąsiedztwo zabudowy i niewielką powierzchnię jego eksploatacja byłaby nieuzasadniona ekonomicznie.

Działka nr 384/9 w obrębie Żabiny stanowi przedmiot umów zawartych z Energa Operator S.A na udostępnienie gruntu pod budowę przyłącza kablowego enN oraz na wymianę słupa.

W w/w umowach ustalone zostały zasady udostępnienia przedmiotowej działki oraz kwestie dotyczące ustanowienia służebności przesyłu. Nabywający z dniem podpisania umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wstąpi w prawa i obowiązki Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wynikające z zawartej z inwestorem umowy.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 roku, o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanym przez Starostę Powiatu Działdowskiego. Nabywający zobowiązany będzie do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego 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. Kupujący otrzyma kopię wypisu i wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 919.000,00 zł

(słownie: dziewięćset dziewiętnaście tysięcy złotych)

W tym wartość nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków 125,000 zł.

W cenie nieruchomości uwzględniono koszty poniesione na przygotowanie jej do sprzedaży.

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

Cena sprzedaży nieruchomości ustalona w trybie przetargu będzie płatna w całości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Warunek wpłaty uznaje się za spełniony jeśli środki pieniężne znajdują się na rachunku bankowym Oddziału w dniu zawarcia aktu notarialnego.

Na podstawie art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 589 z późn. zm.), **część ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków (w wysokości 125.000,00 zł) 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 (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352/1 z 24.12.2013).

Jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie dokonał na tej nieruchomości nakładów w wysokości co najmniej obniżenia ceny jej sprzedaży w terminie określonym w art. 30 ust. 4 ww ustawy, jest

on zobowiązany 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 zapłacił w terminie, o którym mowa wyżej, 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.

Zgodnie z § 25 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 obniżania ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z dnia 18 maja 2012 r. poz. 540 z późn. zm.) warunkiem obniżania ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, oprócz wymienionych wyżej 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) przedłożenie na rzecz KOWR zabezpieczenia ewentualnego roszczenia o zwrot kwoty obniżenia, przy czym suma zabezpieczenia nie może być niższa od kwoty obniżenia.

Warunkiem podpisania notarialnej umowy sprzedaży ww. nieruchomości jest przedłożenie przez nabywcę nieruchomości zaakceptowanego przez Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków programu użytkowego dotyczącego działki nr 384/9, 550 obrob. Żabiny, gm. Rybno.

Program użytkowy należy uzgodnić w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego konserwatora Zabytków w Olsztynie, ul. Podwale 1.

Zgodnie art. 29b ust. 1 ustawy w/w ustawy każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przed-wstępnej na zbycie tej nieruchomości. Osoba, która złoży nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Zgodnie z art. 28a ust.1 w/w ustawy- sprzedaż nieruchomości rolnej przez KOWR 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:

1. będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnie 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.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024, poz. 423 ze zm.) **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.

Powierznię 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.

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy **KOWR przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez Nabywającego w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od KOWR.

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

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, pok. 26, tel. 89 524-88-40 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego, lub w Sekcji Zamiejscowej w Działdowie tel. 23 698 07 80.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając od dnia 15 LIPCA 2025 roku, w Urzędzie Gminy w Rybnie, w KOWR OT Olsztyn Sekcja Zamiejscowa w Działdowie, w Biurze W-MIR w Olsztynie, Oddziale Terenowym Biura W-MIR w Nowym Mieście Lubawskim oraz w siedzibie Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6, Biuletynie Informacji Publicznej KOWR.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

1. Urząd Gminy w Rybnie
2. Biuro W-MIR w Olsztynie,
3. OTBW-MIR w Nowym Mieście Lubawskim,
4. KOWR OT Olsztyn SZ w Działdowie,
5. a/a
6. Wojewódzki Konserwator Zabytków
ul. Podwale 1
10-076 Olsztyn

Z-ca DYREKTORA
Adam Krzyżków

