



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn

OLS.WKUZ.GZ.4240.349.2023.RK.11.

Olsztyn, 20.10.2023 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 (t.j. Dz. U. 2022 poz. 507 ze zm.), art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 2329 ze zm.) oraz ustawą z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022, poz. 2569 ze zm.), podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży pochodzącej ze zlikwidowanego KPGR w Księżym Dworze, położonej w województwie warmińsko – mazurskim, powiecie działdowskim **gmina Działdowo**, obręb **Burkat**.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem z dnia 29.05.2023r znak: DNI.mr.623.3.2023 wyraził zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w obrębie **Burkat** gmina **Działdowo**, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka **Nr 392/3** o powierzchni **4,5947** ha w tym:

- **grunty rolne:** **4,5489 ha**, w tym: RV – 4,3173 ha, RVI – 0,2316 ha
- **pastwiska trwałe:** **0,0458 ha**, w tym: PsIV

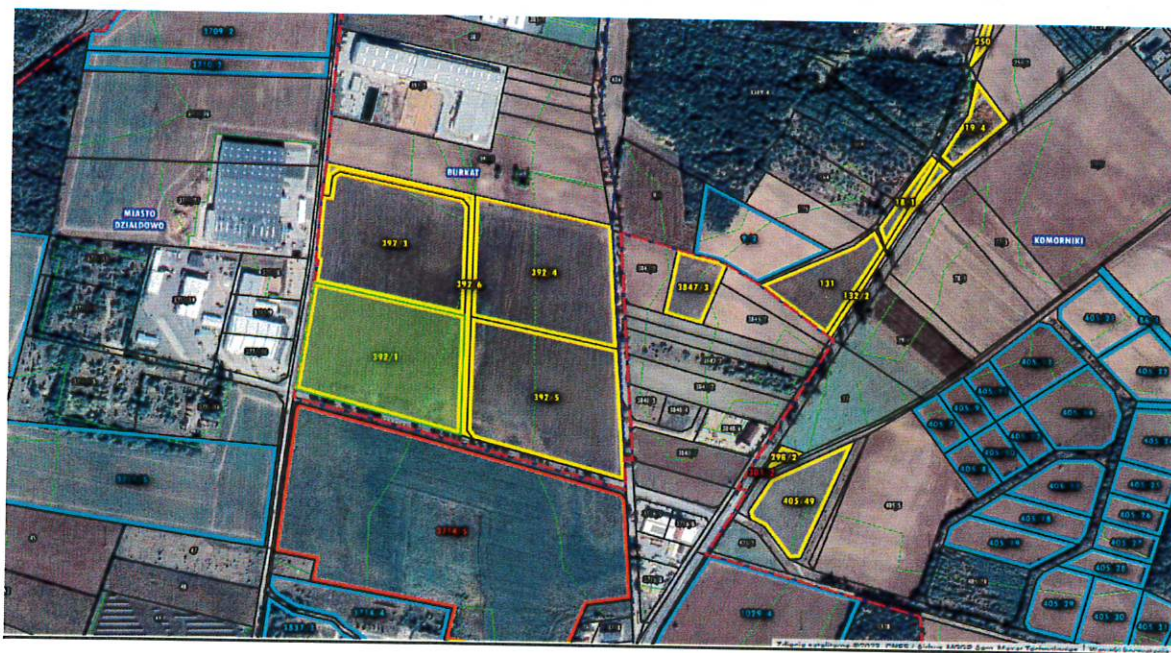
W tym: 4,5947 ha użytków rolnych.

z udziałem 1/3 w dz. Nr 392/6 o powierzchni 0,7650ha, w tym:

- grunty rolne: 0,4726 ha, w tym: RIVb – 0,0046 ha, RV – 3648 ha, RVI – 0,1032 ha
- pastwiska trwałe: 0,2924 ha, Ps IV

W tym 0,7650 ha użytków rolnych.

Dla działek prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Działdowie księga wieczysta o nr EL1D/00036364/2.



Opis nieruchomości.

Działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie granic administracyjnych miasta Działdowo, przy ul. Przemysłowej. Najbliższe sąsiedztwo działki stanowią istniejące zakłady przemysłowe m.in. producent opakowań Heinz Plastics, producent prefabrykatów z betonu i żelbetu KOMBET, producent tworzyw sztucznych

Tae Sung Electronics Poland. W niewielkiej odległości od działki znajduje się market budowlany oraz droga wojewódzka nr 545 – wyjazd z Działdowa w stronę Nidzicy i drogi ekspresowej nr 7.

Wójt Gminy w Działdowie w piśmie z dnia 14.09.2022 roku zaświadcza, w oparciu o ustalenia w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo uchwalonym Uchwałą Nr V/27/03 Rady Gminy Działdowo z dnia 21 lutego 2003r roku, że działki nr **392/3, 392/6 obręb Burkat** oznaczone są w MPZP symbolem:

P – tereny przemysłu, baz rolniczych i hodowli.

W obowiązującej zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Działdowo uchwalonej Uchwałą Nr LIII/416/22 Rady Gminy Działdowo z dnia 22.04.2022r przedmiotowe działki zlokalizowane są w strefie **17SPR – strefa potencjalnego rozwoju.**

Zarząd Dróg Wojewódzkich poinformował, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na działkach nr 392/3, 392/6 obręb Burkat. Nie wystąpił i będzie występował o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie przedmiotowej działki. Nie jest wymagana rezerwa terenu pod inwestycję.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad poinformowała, że teren działki nie przylega do granicy pasa drogowego drogi krajowej oraz przez teren działki 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 Powiatowych w Działdowie poinformował, że nie działki nr 392/3, 392/6 obręb Burkat nie graniczą z drogą powiatową.

Zgodnie z informacją podaną przez RDOŚ działki 392/3, 392/6 obręb Burkat nie są zlokalizowane w granicach obszaru Natura 2000, obszaru chronionego krajobrazu ani rezerwatu przyrody.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków poinformował, że na działkach nr 392/3, 392/6 obręb Burkat nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ciechanowie poinformowało, że na działkach nr 392/3, 392/6 obręb Burkat nie występują śródlądowe wody płynące oraz urządzenia melioracji wodnych.

Starostwo Powiatowe w Działdowie poinformowała, że nie wydawał koncesji na poszukiwanie, rozpoznawanie lub wydobywanie kopalin pospolitych z działek nr 392/3, 392/6 oraz nie dysponuje informacjami w zakresie występowania złóż kopalin pospolitych na przedmiotowych działkach.

Działka nr 392/4 w obrębie Burkat stanowi przedmiot umowy zawartej z:

Działka nr 392/3 w obrębie Burkat stanowi przedmiot umowy zawartej z:

- HEINZ PLASTIC Sp. z o.o na udostępnienie gruntu pod budowę i eksploatację przez linii napowietrzno-kablowej SN-15kV wraz z odłącznikiem,
- TADEA Sp z o.o. z/s w Gdyni na udostępnienie gruntu pod budowę linii eSN (średniego napięcia),
- Energa Operator S.A Płock na udostępnienie gruntu pod budowę linii eSN (średniego napięcia),
- EASYNET.PL Spół z o.o. z/s w Mławie udostępnienie gruntu pod budowę i eksploatację sieci urządzeń telekomunikacyjnych e postaci linii kablowej światłowodowej.

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. 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 wyrys działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 3.112.024,00 zł

(słownie: trzy miliony sto dwanaście tysięcy dwadzieścia cztery złote)

Cena zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień sprzedaży.

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

Należność z tytułu sprzedaży nieruchomości płatna w pełnej wysokości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne raty na niżej opisanych warunkach.

Na wniosek wiarygodnego nabywcy, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności za nabywaną nieruchomość na roczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat (wraz z pierwszą wpłatą), jeśli przed zawarciem umowy sprzedaży nabywca nieruchomości wpłaci co najmniej 10% jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty reguluje rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 roku w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 23 lutego 2012r., poz. 208).

Cena sprzedaży lub pierwsza wpłata w przypadku rozłożenia na raty ceny nieruchomości podlega zapłacie w pełnej wysokości przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży.. Warunek wpłaty uznaje się za spełniony jeśli środki pieniężne znajdują się na rachunku bankowym Oddziału w dniu zawarcia aktu notarialnego.

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 przedwstępnej 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 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.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022, poz. 2569 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.

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. 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. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień:

- 1) Prawo odkupu może zostać wykonane przez KOWR zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:
 - a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) w uchwalonym lub zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
 - c) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
 - d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość przewidziana ma być na cele nierolne,
 - e) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
 - f) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży,
 - g) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Kupującego,
 - h) wydano decyzję o warunkach zabudowy (decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) dotyczącą lokalizacji elektrowni wiatrowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano konkretną lokalizację elektrowni wiatrowej na przedmiotowej nieruchomości,
- 2) W razie wykonania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - a) ceny określonej w umowie sprzedaży,
 - b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Kupującego w związku z zawarciem umowy sprzedaży i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej,
 - c) wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ppkt. 4).
- 3) W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
 - a) części ceny całej nieruchomości, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części w wartości całej nieruchomości, określonej w wycenie stanowiącej podstawę ustalenia ceny sprzedaży, o której mowa w umowie sprzedaży,
 - b) kosztów, o których mowa w ppkt. 2) lit. b) w proporcji określonej powyżej (tj. w lit. a),
 - c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez KOWR, z zastrzeżeniem ppkt. 4.
- 4) Nakłady, o których mowa w ppkt. 2) lit. c) i ppkt. 3) lit. c) zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ppkt. 2) lit. a) lub ppkt. 3) lit. a) .
- 5) Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez KOWR ceny określonej zgodnie z postanowieniem ppkt. 2) lub ppkt. 3) zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

Osoby zamierzające uczestniczyć w przetargu zobowiązane będą złożyć oświadczenie o przyjęciu bez zastrzeżeń możliwości wprowadzenia przez KOWR do umowy sprzedaży umownego prawa odkupu, na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i zasad jego wykonywania, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszym wykazie.

Zawiadomienie o zamiarze zbycia za cenę i na warunkach podanych w zawiadomieniu, (którym jest niniejszy wykaz) będzie wiążące dla stron, o ile Dyrektor Generalny KOWR udzieli szczegółowego pełnomocnictwa na sprzedaż tej 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>

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. 17, 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 06 listopada 2023**, w Urzędzie Gminy w Działdowie, 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 Działdowie
2. Biuro W-MIR w Olsztynie,
3. OTBW-MIR w Nowym Mieście Lubawskim,
4. KOWR OT Olsztyn SZ w Działdowie,
5. a/a

Z-ca DYREKTORA

Marcin Kazimierzczuk

