



ZSI.POZ.WKUR.4240.4211.1.4211.2023.KG

ODDZIAŁ TERENOWY W POZNANIU
podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości rolnej zabudowanej
przeznaczonej do sprzedaży
położonej w województwie wielkopolskim

Przedmiotem sprzedaży będzie nieruchomość rolna zabudowana położona w powiecie szamotulskim, gminie **Kaźmierz**, obrębie **Kiączyn**, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr **274/1** o powierzchni **26,8163 ha**, w tym użytki w klasach: RIIIa – 0,2782 ha, RIVa – 11,1582 ha, RV – 0,6955 ha, N – 1,1500 ha, Br-RIVa – 8,9289 ha, W – 0,0200 ha, Lz-IV – 4,5855 ha.

Nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej nr **PO1A/00059066/7** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szamotulach.

W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki i budowle, oraz urządzenia trwale z nimi związane:

ST 101 04/591 KOTŁOWNIA CO, ST 101 04/652 BUDYNEK AGREGATOWNI, ST 102 04/1/+1 GARAZE, ST 102 04/437 GARAZE, ST 104 04/3/+1 SILOS NAZIEMNY, ST 104 04/548 SILOS NA KISZONKI, ST 104 04/680 SILOS NA KISZONKI, ST 108 04/377 JALOWNIK, ST 108 04/385 TUCZARNIA NA 1600 SZT., ST 108 04/44 STODOLA MUROWANA, ST 108 04/46 KUŹNIA, ST 108 04/469 BUDYNEK HYDROFORNI, ST 108 04/50/+2 STAJNIA, ST 108 04/51 CHLEWNIA MACIOR, ST 108 04/513 TUCZARNIA NA 1600 SZT., ST 108 04/515 WARCHLAKARNIA – CHLEWNIA MODERNIZACJA 2003, ST 108 04/52/+1 OBORA, ST 108 04/534 CHLEWNIA MACIOR, ST 108 04/625 CHLEWNIA MACIOR, ST 108 04/63 CHLEWNIA MACIOR, ST 108 04/68 WARCHLAKARNIA, ST 108 04/69 MAGAZYN PALIW, ST 108 04/71/+1 CIELETNIK, ST 108 108/1466AZ BUDYNEK CHLEWNI, ST 108 108/1467AZ BUDYNEK CHLEWNI KNURÓW, ST 108 108/1468AZ BUDYNEK CHLEWNI KNURÓW, ST 108 108/1469AZ BUDYNEK WAGI WOZOWEJ, ST 109 04/2/+1 STRAŻNICA, ST 136 04/26 MAGAZYN ZBOŻOWY, ST 136 04/28 MAGAZYN ZBOŻOWY KĄCZYN, ST 210 04/255 STUDNIA WIERCONA, ST 211 04/378 DWA ZBIORNIKI ZELBETOWE, ST 211 04/381 LINIA ELEKTRYCZNA NN, ST 211 04/386 TRZY ZBIORNIKI BEZODPŁYWOWE, ST 211 04/389 LINIA ELEKTRYCZNA, ST 211 04/449 WIEŻA CISNIENI, ST 211 04/48 PODWÓRZE GOSPOD. ODWODNIENIE, ST 211 04/514 ZBIORNIK GNOJOWICY TUCZARNIA II, ST 211 04/516 PRZEPOMPOWNI GNOJOWICY, ST 211 04/517 PRZEPOMPOWNI GNOJOWICY B, ST 211 04/518 PRZEPOMPOWNI GNOJOWICY C, ST 211 04/519 LINIA ELEKTRYCZNA, ST 211 04/532 ODWODNIENIE PODWÓRZA, ST 211 04/550 ZBIORNIK DO GNOJOWICY, ST 211 211/1758AZ ZBIORNIK PODZIEMNY DO WODY, ST 220 04/379 DROGI Z TRYLINKI, ST 220 04/388 DROGI Z TRYLINKI, ST 220 04/49 PASY UTWARDZ. PRZY CHLEWNI, ST 220 04/50/+1 DROGI PRZY CHLEWNI, ST 220 04/540 DROGI PRZY TUCZARNI, ST 220 04/590 DROGI PRZY TUCZARNI, ST 220 04/626 UTWARDZENIE Z PŁYT BET., ST 223 04/380 WYBIEGI UTWARDZONE, ST 226 04/2/+2 MELIORACJE, ST 226 04/662 AGREGAT DESZCZ AGRO 3 D, ST 226 04/671 DRENOWANIE, ST 291 04/104 OGRODZENIE BETONOWE CHLEWNI, ST 291 04/106 PLOT MUROWANY, ST 291 04/387 OGRODZENIE Z PREFABRYKATÓW, ST 108 04/74/+1 TUCZARNIA (konto pozabilansowe).

Cena nieruchomości wynosi: 4.100.000,00 zł brutto

Cena sprzedaży zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Przeznaczenie: Brak planu miejscowego dla przedmiotowej nieruchomości

Według zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz zatwierdzone uchwałą nr XXXV/210/01 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 12 listopada 2001 r. zmienione uchwałami Rady Gminy Kaźmierz: nr XVII/117/03 z dnia 30 grudnia 2003 r., nr LII/279/10 z dnia 14 lipca 2010 r., nr XIX/101/12 z dnia 30 stycznia 2012 r., nr XXX/166/12 z dnia 29 listopada 2012 r., nr XXXI/221/13 z dnia 26 września 2013 r., nr XLI/239/13 z dnia 28 listopada 2013 r., nr XLVIII/296/14 z dnia 28 czerwca 2014 r., nr XLIX/311/18 z dnia 26 marca 2018 r., nr XLIX/312/18 z dnia 26 marca 2018 r., nr XVII/139/2020 z dnia 17 lutego 2020 r. oraz XXIX/252/2021 z dnia 28 czerwca 2021 r. dla działki nr 274/1 położonej w miejscowości Kiączyn przewiduje się funkcje w częściach: pod tereny użytków zielonych, tereny łąk pastwisk i nieużytków, rzeki i wody otwarte. Gmina Kaźmierz nie wszczęła i nie planuje się zmian funkcji działki w Studium. Przedmiotowa działka nie jest objęta uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast Rada Gminy Kaźmierz dnia 18 kwietnia 2016 r. podjęła uchwałę nr XXII/142/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz. Działka nie jest objęta realnymi pracami planistycznymi w ramach podjętej uchwały. W ramach podjętej uchwały nie przewiduje się zmiany przeznaczenia przedmiotowej działki oraz wprowadzenie ograniczeń na korzystanie z tej nieruchomości.

Nieruchomość nie znajduje się na obszarach formalnie powołanych lub wynikających z przepisów prawa, które mają wpływ na sposób zagospodarowania (np. obszary ochrony przyrody, rezerваты, obszary natura 2000, strefy ograniczonego użytkowania od różnego rodzaju obiektów), Rada Gminy Kaźmierz nie podjęła uchwały w sprawie ustanowienia pomników przyrody na ww. działce.

Nie wydano i nie są rozpatrywane wnioski o wydanie warunków zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na działce zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków AZP 50-24/259, 260, 261 (art. 6 ust. 1, pkt. 3 lit. a, art. 22 ust. 2, ust. 4 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. t.j. Dz. U. 2021 poz. 710 ze zmianami). Terenowe pozostałości pradziejowego i historycznego osadnictwa stanowią zabytek archeologiczny podlegający ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony ww. stanowisk, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ponadto na terenie nieruchomości znajduje się zespół folwarczny z końca XIX w., którego zabudowania (rzędcówka, sześciórak, stajnia, chlew, spichlerz, kuźnia i waga) ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kaźmierz. Z uwagi na powyższe, sposób zagospodarowania działki i prowadzone na jej terenie działania mogą wpływać negatywnie na wygląd i stan zachowania zabytku oraz powinny nawiązywać do historycznej zabudowy wsi. Nieruchomość powinna być użytkowana w sposób nie zagrażający historycznym wartościom zabytków na jej terenie, a posiadacz zabytku winien przestrzegać przepisów zawartych w art. 5 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Działka posiada dostęp do drogi publicznej, dostęp do drogi powiatowej nr 1871P Kiączyn – Gaj Wielki, dojazd z drogi o nawierzchni asfaltowej.

Nieruchomość obciążona jest umową dzierżawy, która obowiązuje do dnia 30.11.2026 r.

Nieruchomość zostanie sprzedana w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, na rzecz dzierżawcy nieruchomości, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości.

Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. Zbycie nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży nastąpi zgodnie z wypisem z rejestru gruntów oraz wyrysem z mapy ewidencyjnej. Kupujący oświadczy w umowie sprzedaży, że nie będzie występował z roszczeniami wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży w wyniku pomiarów wykonanych przez uprawnionego geodetę okaże się, że powierzchnia przedmiotowej nieruchomości jest inna, niż jest to oznaczone w ww. dokumentach. Nabywca w oparciu o otrzymaną mapę i opis ustala granice nieruchomości na własny koszt.

Zgodnie z art. 28a ust.1 ustawy z dnia 19.10.1991r o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.) sprzedaż nieruchomości rolnej przez KOWR może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha.

Kupujący zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia potwierdzającego spełnienie wymagań określonych w art. 28a ust 1 ustawy z dnia 19.10.1991r o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.) KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości zastrzega się umowne prawo odkupu, na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, wykonywane przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. 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.

Cena sprzedaży podlegać będzie zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

KOWR może rozłożyć spłatę należności na roczne lub półroczne raty, na warunkach określonych w art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16.02.2012r. 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 2012r., poz. 208), na okres nie dłuższy niż 15 lat, jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości nabywca nieruchomości wpłacił co najmniej 10% jej ceny i przedłożył zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Sprzedaż nieruchomości nastąpi z uwzględnieniem przepisów określonych w art. 29a oraz 29b ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2329 z późn. zm.)

Zgodnie z art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w przypadku sprzedaży nieruchomości na zasadach określonych w art. 29 ust. 1 lub art. 31 ust. 2 Kupujący zobowiązany będzie do:

- 1) Nieprzenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do prowadzenia na niej w tym okresie działalności rolniczej, a w przypadku osób fizycznych do osobistego prowadzenia tej działalności,

- 2) Nie ustanawiania w okresie, o którym mowa w pkt 1, hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu na rzecz innych podmiotów niż KOWR,
- 3) Zapłaty kwoty w wysokości 40% ceny sprzedaży w przypadku:
 - a) Niedotrzymania przez nabywcę nieruchomości któregośkolwiek z zobowiązań, o których mowa w pkt 1 i 2, albo
 - b) Złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w art. 29b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 29b ustawy z dnia 19.10.1991r. *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* (Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.) nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży złoży 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.

Oddział Terenowy KOWR 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.

Zawiadomienie o zamiarze zbycia za cenę i na warunkach podanych w wykazie będzie wiążące dla stron, o ile Dyrektor Generalny KOWR udzieli szczególnego pełnomocnictwa na sprzedaż tej nieruchomości.

Powyższy wykaz będzie wywieszony na okres 14 dni, na tablicy ogłoszeń: w siedzibie KOWR OT w Poznaniu, we właściwym miejscowo Urzędzie Gminy, w właściwym miejscowo sołectwie, we właściwej miejscowo Izbie Rolniczej, opublikowany na stronie internetowej www.gov.pl/web/kowr oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej KOWR

,

Szczegółowe informacje można uzyskać w siedzibie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Poznaniu, 61-701 Poznań, ul. Fredry 12, tel. 61 85 60 742.