



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

OLS. WKUZ.GZ.4240.1.25.....2024.IG.2

Olsztyn, dnia 29.01.2024 r.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Olsztynie

działając na podstawie art. 2 ust. 1 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. z 2022 r., poz. 507 ze zm.), art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 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 2021 r., poz. 540), podaje do publicznej wiadomości:

w y k a z

NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ częściowo wpisanej do rejestru zabytków, wchodzącej w skład Zasobu Własności Skarbu Państwa, pochodzącej z byłego PPGR Unieszewo, położonej na terenie **gminy Gietrzwałd**, powiat olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie, przeznaczonej do sprzedaży.

Dane o nieruchomości:

Nieruchomość niezabudowana, częściowo wpisana do rejestru zabytków jako zabytkowy park w Barwinach oznaczona w ewidencji gruntów obrębem **Unieszewo, gm. Gietrzwałd**, jako działka **nr 6/202** o powierzchni **0,6574 ha**, w tym:

- pastwiska – 0,3867 ha, w klasie gleb: IV – 0,2964 ha, VI – 0,0903 ha,
- grunty zadrzewione i zakrzewione – 0,2146 ha,
- nieużytki – 0,0561 ha

Powierzchnia użytków rolnych 0,3867 ha



Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona na kolonii zabudowy mieszkalnej wsi Unieszewo ok. 3 km na południe od zwartej zabudowy w osadzie Barwiny. Sąsiedztwo działki stanowią tereny przeznaczone na cele rekreacyjne oraz zabytkowy park dworski w Barwinach. W dalszym sąsiedztwie znajduje się linia brzegowa jeziora Wulpinskiego oraz rozległe kompleksy lasne.

Nieruchomość posiada nawierzchnię naturalną porośniętą wysoką trawą i chwastami. W zachodniej części działki znajduje się młody drzewostan mieszany o przewadze gatunkowej osiki, sosny i brzozy o niewielkim stopniu zadrzewienia. W północno – zachodniej części działki znajduje się szpaler świerków wyznaczający granicę parku dworskiego. Część należąca do parku jest niepielegnowana, zarosnięta krzakami i młodnikiem mieszanym, układ parkowy nieczytelny, drzewostan o funkcji ozdobnej niewyeksponowany.

Rzeźba terenu nieruchomości falista, miejscowo ukształtowana sztucznie, występują wykopy i nasypy. Kształt nieruchomości silnie wydłużony, nieregularny.

Dojazd do działki drogą asfaltową przez działkę nr 6/201 (działka KOWR przeznaczona do przekazania Gminie Gietrzwałd na poszerzenie drogi wewnętrznej – dz. nr 6/9) oraz drogą gminną wewnętrzną (dz. nr 6/22.)

Przez teren działki (środkiem działki wzdłuż długiej krawędzi) przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia.

W zasięgu nieruchomości znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej obejmujące sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna.

W północno – zachodniej części działki znajduje się część zabytkowego parku dworskiego w Barwinach wpisanego do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego pod numerem A-1746 na mocy decyzji byłego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie z dnia 30.12.1986 r. znak: KL – 15347-23/86. Pozostała część działki jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie ww. parku i przy korzystaniu z niej należy mieć na uwadze ochronę szpaleru granicznego parku.

Dla ww. nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Olsztynie księga wieczysta OL10/00150750/1.

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Gminy w Gietrzwałdzie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd działka jest oznaczona jako pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, zabudowę rekreacji indywidualnej oraz pod zieleń urządzoną.

Gmina nie opracowuje na ten teren miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ani zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na działkę nie była wydana decyzja o warunkach zagospodarowania przestrzennego.

Gmina nie przewiduje obszarów rewitalizacji.

Działka jest objęta Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25.04.2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Z 2017 r. poz. 2465).

Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej. Nabywający zorganizuje dojazd do działki we własnym zakresie. Powyższe zostanie zawarte w akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości.

Ośrodek sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanym przez Starostę Powiatu Olsztyńskiego. 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 wrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi 192.878,00 zł ,
w tym cena wywoławcza części nieruchomości wpisanej do rejestru
zabytków pod numerem A -1746 – 17.893,29 zł .**

W cenie uwzględniono koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena wywoławcza zawiera podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Nieruchomość podlega przepisom ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 282 z późn. zm.)

Na podstawie art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2019 roku poz.817 z późn. zm.), 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 (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.

Formy zabezpieczenia i rodzaj dokumentów do ww. zabezpieczenia określa § 25 ust. 2 ww. Rozporządzenia.

Zgodnie z art. 107 ust.1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej wszelka pomoc przyznawana przez państwo członkowskie lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiejkolwiek formie , która zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji poprzez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów, jest niezgodna ze wspólnym rynkiem w zakresie, w jakim wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi. W związku z powyższym limit pomocy de minimis dla przedsiębiorstw (przedsiębiorców) wynosi 200 tys. EURO w okresie 3 lat podatkowych.

W przypadku udzielenia pomocy de minimis, co do której Komisja Europejska wyda decyzję o obowiązku jej zwrotu, beneficjent jest zobowiązany do zwrócenia kwoty stanowiącej równowartość udzielonej pomocy publicznej; zwrot ten nastąpi wraz z odsetkami, o których mowa w art. 14 ust. 2 rozporządzenia Rady (WE) nr 659/1999 z dnia 19 marca 1999 r. ustanawiającego szczegółowe zasady stosowania art. 93 Traktatu WE (Dz. Urz. WE L 83 z 27.03.1999 r. z późn. zm.).

Warunkiem podpisania notarialnej umowy sprzedaży ww. nieruchomości jest przedłożenie przez nabywcę nieruchomości zaakceptowanego przez Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków programu użytkowego dotyczącego części sprzedawanej działki.

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

Kandydat na nabywcę zobowiązany jest do przedłożenia ww. programu w Oddziale KOWR w Olsztynie w wyznaczonym przez Ośrodek terminie.

UWAGA:

1. Na pisemny wniosek wyłonionego kandydata na nabywcę, Oddział Terenowy KOWR może odstąpić od zastosowania w umowie sprzedaży części albo całej oferowanej kwoty obniżki ceny sprzedaży nieruchomości zabytkowej wpisanej do rejestru zabytków, z tym że fakt złożenia takiego wniosku i jego uwzględnienie przez Oddział Terenowy zostanie zamieszczony w umowie sprzedaży nieruchomości.
2. W przypadku gdy osoba ubiegająca się o nabycie nieruchomości nie uzyska pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnośnie programu użytkowego tej nieruchomości, zawarcie umowy nie będzie możliwe z przyczyn leżących po stronie nabywcy.

Opinię programu użytkowego można uzyskać w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Olsztynie, ul. Podwale 1, 10-076 Olsztyn, **tel. (89) 521 85 30, fax. (89) 521 85 49.**

Oddział Terenowy Ośrodka zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności, gdy nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z Ośrodkiem. Na podstawie art. 29 ust. 4 w/w ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Ośrodkowi przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez Nabywającego w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Ośrodka.

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>

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

Szczegółowe informacje o nieruchomości zamieszczonej w wykazie można uzyskać w Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie ul. Głowackiego 6, pok. 12, tel.: 89-524-88-38 w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu **na okres 14 dni tj. od dnia 15 lutego 2024 roku do dnia 15 lutego 2024 roku, w** Urzędzie Gminy w Gietrzwałdzie, w sołectwie Unieszewo, Biurze Warmińsko- Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie, ul. Głowackiego 6 oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń i zamieszczenie na stronie internetowej:

- 1) Urząd Gminy w Gietrzwałdzie,
- 2) Sołectwo Unieszewo,
- 3) Warmińsko- Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie,
- 4) KOWR O/Olsztyn
- 5) BIP KOWR

Do wiadomości:

Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie

Z-ca DYREKTORA

Jacek Pawlik