

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Korszach
OLS.WKUŻ.KO.4240.59.2024.DG.5

Korsze, 24 kwietnia 2024 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 507 z późn. zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi położonej na terenie gminy Reszel, powiat kętrzyński, woj. warmińsko – mazurskie.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Adres: Klewno nr 48, gm. Reszel .

Nieruchomość składa się z działki nr 355/6 zabudowanej częścią budynku mieszkalnego nr 48 o powierzchni użytkowej 45 m² (nr inwentarzowy budynku 1244-110) oraz niezabudowanej działki nr 355/4 – stanowiącej drogę dojazdową.

Działki nr 355/6, 355/4 obręb Nr 0007 Klewno, gm. Reszel, powiat kętrzyński, woj. warmińsko-mazurskie o łącznej powierzchni 0,2541 ha, (użytki rolne – 0,1828 ha), w tym:

- grunty rolne zabudowane (Br-RV) – 0,0647 ha,
- łąki trwałe (Ł IV) – 0,0172 ha,
- sady (S-RV) – 0,1009 ha,
- drogi – 0,0713 ha.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kętrzynie prowadzona jest księga wieczysta o nr **KW Nr OL1K/00029804/4**.

Opis: nieruchomość położona na terenie woj. warmińsko-mazurskiego, powiat kętrzyński, gmina Reszel, obręb Klewno. Miejscowość Klewno jest wsią rolniczą położoną ok. 3 km od miasta Reszel. Nieruchomość położona jest na terenie zabudowy kolonijnej wsi oraz otoczeniu gruntów rolnych i leśnych w odległości ok. 3 km od wsi Klewno oraz w odległości ok. 6 km od miasta Reszel. Nieruchomość posiada dostęp do drogi gruntowej gminnej publicznej (działka nr 346 obręb Klewno). Sąsiedztwo stanowią tereny rolne i leśne. Działka nr 355/6 zabudowana jest częścią budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 48 o pow. użytkowej 45,0 m² składającego się z: przedsiionka, sieni, kuchni i pokoju .Budynek w złym stanie technicznym – pustostan. Teren działki niezagospodarowany, nieogrodzony, porośnięty trawami, chwastami i samosiewem młodych drzew głównie brzozy i sosny oraz dwoma lipami przed budynkiem. Działka nr 355/6 nieuzbrojona w urządzenia infrastruktury technicznej: w zasięgu sieci energetycznej. Budynek odłączony od linii energetycznej. Działka nr 355/4 niezabudowana, porośnięta trawami, chwastami oraz samosiewem młodych drzew, głównie brzozy i sosny. Przez działkę nr 355/4 przebiega sieć elektroenergetyczna.

* Dla budynku mieszkalnego nr 48 Klewno sporządzono świadectwo charakterystyki energetycznej Nr SCHE/191/8/2024 z dnia 19.03.2024 r. ważne do dnia 19.03.2034 roku.

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową wynosi $EU=357,88 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową wynosi $EK=639,06 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną wynosi $EP=415,40 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$

Jednostkowa wartość emisji CO₂ wynosi $E_{CO_2}=0,11 \text{ t CO}_2/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$

Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową wynosi $U_{OZE}=50,00\%$.

W dniu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży KOWR przekaze nabywcy świadectwo charakterystyki energetycznej.

Zgodnie z zaświadczeniem **Urzędu Gminy w Reszlu**, znak: TB.6727.142.2023 z dnia 26.09.2023r. aktualnie na działki 355/6 i 355/4 obręb Klewno brak jest miejscowego planu zagospodarowania i taki plan nie jest obecnie sporządzany.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Reszel, uchwalone przez Radę Miejską w Reszlu Uchwałą Nr LXI/405/2022 z dnia 29.09.2022 r. określa dla przedmiotowych działek kierunek zagospodarowania i użytkowania terenów jako:

*dla działki nr 355/6 w części jako **rolnicza przestrzeń produkcyjna** i w części **obszary zabudowane poza wiejskimi jednostkami osadniczymi – zabudowa rozproszona**,

*dla działki nr 355/4 jako **rolnicza przestrzeń produkcyjna**.

Gmina nie wszczęła postępowania dotyczącego zmiany kierunku zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych działek, określonego w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Reszel. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Reszel, przedmiotowe działki nie leżą na terenach spodziewanego występowania złóż kruszywa naturalnego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Reszel nie ustala obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Dla działki nr 355/6 obręb Klewno wydano w 2014 r. decyzję o ustalenie warunków zabudowy na budowę zbiornika bezodpływowego na ścieki bytowe. Dla działki nr 355/4 nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

Dla ww. działek nie wydawano decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przedmiotowe działki nie znajdują się w gminnej ewidencji zabytków. Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

Działki nie są położone na obszarze rewitalizacji i na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji w świetle przepisów ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji(tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 485 ze zm.). Jednocześnie informuje, że przedmiotowe działki są położone poza obszarem chronionego krajobrazu oraz poza obszarem chronionym Natura 2000. Działka nr 355/4 leży przy gminnej drodze publicznej (dz. nr 346), natomiast działka nr 355/6 nie posiada dostępu do drogi gminnej.

Zgodnie z pismem Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 28.07.2022 r. znak: WS1.402.941.2022.IB działki nr 355/6, 355/4 położone w obrębie Klewno nie są objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu art.6 ust. 1 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody. Jednakże ww. działki położone są w niedalekiej odległości od **Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko – Mrągowskich**, w stosunku do którego obowiązują zapisy uchwały nr XXXIII/727/17 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 28 grudnia 2017r.(Dz.U.Woj.W-M.z 19 stycznia 2018 r. poz.415).

Zgodnie z pismem IZAR.5136.440.2022.żw z dnia 04.08.2022 r. Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie na działkach nr 355/6 i 355/4 położonych w obrębie Klewno podstawie art. 6, 7 oraz art. 22 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 23.07.2003 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) przedmiotowa nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków i nie figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W-M WKZ informuje również, że w odniesieniu do powyższej nieruchomości mają zastosowanie przepis art. 32 i 33 powyższej ustawy.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie pismem z dnia 03.10.2023 r. BI.ZZI.4.0145.186.2023.KJ poinformowało, że na działkach nr 355/6, 355/4 położonych w obrębie Klewno nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące, ani urządzenia melioracji wodnych.

Starosta Kętrzyński pismem z dnia 29.09.2023 r. znak: RŚ.6580.38.2023 poinformował, że nie posiada dokumentacji geologicznych dotyczących złóż kopalin naturalnych występujących na obszarze ww. działek.

Starosta Kętrzyński pismem z dnia 27.09.2023 r. znak: GKN-E.6620.1.55.2023 poinformował, że działki nr 355/6, 355/4 położone w obrębie Klewno są wolne od obciążeń służebnościami osobistymi w udziałach Skarbu Państwa - KOWR.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski poinformował pismem z dnia 06.10.2023 r. znak: WIN-III.7511.2.547.2023.JS, że nie zostały zgłoszone roszczenia byłych właścicieli (bądź ich następców prawnych) do przedmiotowej nieruchomości oraz nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie wyżej wymienionych działek.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie pismem z dnia 10.10.2023 r. znak: ZDP.DT.4001.79.2023 poinformował, że nie jest planowana żadna inwestycja związana z drogami powiatowymi na terenie nieruchomości oznaczonej jako działki nr 355/6, 355/4 obręb Klewno.

Zarząd Dróg Wojewódzkich Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie pismem z dnia 29.09.2023 r. znak: RDW.K-DM/4001/88/2023 informuje, że działki nr 355/6, 355/4 położone w obrębie Klewno nie graniczą z pasem drogowym drogi wojewódzkiej i w najbliższych latach nie jest planowana na niej żadna inwestycja związana z drogami tej kategorii.

GDDKiA Oddział w Olsztynie pismem z dnia 23.10.2023 r. znak: O/OL.Z-3.713.484.2023.AP informuje, że przez obszar działek nr 355/6 i 355/4 obręb Klewno nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rezerwy terenu z tych działek na budowy dróg krajowych.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 28.300,00 zł **(słownie: dwadzieścia osiem tysięcy trzysta złotych)**

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

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

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.)

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Kętrzyńskiego. 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 wyrysu działek wchodzących w skład nabywanej nieruchomości.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 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 przez nabywcę nie przekroczy **300 ha**.

Zgodnie z art. 28a ust. 2 w/w ustawy - 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 zbyte nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 423) **za użytki rolne uważa się:** grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takiej nieruchomości.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych.

W oświadczeniu zostanie zawarta klauzula 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 Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcą w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Nabywający będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w umowie sprzedaży, że jest mu znane powyższe prawo przysługujące Krajowemu Ośrodkowi.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu **przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w umowie sprzedaży składa 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 Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa 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 Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa.

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

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>

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Korszach, ul. Wojska Polskiego 41A, (tel. 89 754 26 20 w. 32).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 7 maja 2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Reszlu,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Bartoszycach,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Korszach.

GŁÓWNY SPECJALISTA
samodzielne stanowisko pracy


Daniela Zarucka