



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

Przedmiotem sprzedaży będzie nieruchomość rolna położona w powiecie jarocińskim, gminie Żerków, obrębie Antonin-Przybysław, oznaczona w ewidencji gruntów jako **kompleks działek numer 40/1 i 40/2** (ark. mapy 1) o łącznej powierzchni 26,4665ha (w tym użytki w klasach: RIIIA 15,2894 ha, Lz-RIIA 1,6068 ha, RIIIB 4,2757 ha, RIVa 5,2946 ha), zapisana w księdze wieczystej nr KZ1J/000036249/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jarocinie.

Cena nieruchomości wynosi: 2.447.700,00 zł brutto.

Cena sprzedaży zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży oraz podatek VAT 23%.

Brak obowiązującego miejscowego planu dla przedmiotowych nieruchomości. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żerków, działka nr 40/1 – leży w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej o definiowanym przeznaczeniu - grunty rolne kl. II-IV chronione, wyłączone z zabudowy z wyjątkiem terenów przeznaczonych na rozwój przestrzennych jednostek osadniczych 86%, o zdefiniowanym przeznaczeniu – ponadlokalne i lokalne korytarze ekologiczne – systemy dolinne wyłączone z intensywnego użytkowania gospodarczego i zabudowy – teren koncentracji nasadzeń drzew i krzewów, zieleni lęgowej i łąkowej małej retencji 11% i lasy w strefie I uszkodzeń przemysłowych 3%. Działka nr 40/2 - leży w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej o definiowanym przeznaczeniu - grunty rolne w klasie II-IV chronione, wyłączone z zabudowy z wyjątkiem terenów przeznaczonych na rozwój przestrzennych jednostek osadniczych 90% i lasy w strefie uszkodzeń przemysłowych 10%.

Na działkę nr 40 obręb Antoni-Przybysław (działka przed podziałem na działki 40/1, 40/2) została wydana decyzja lokalizacji celu publicznego – decyzja z dnia 01sierpnia 2012r. BAU.6733.2.1.2012.KK-rodzaj inwestycji- zagospodarowanie złoża gazu ziemnego Lisewo polegające na budowie gazociągu wysokiego ciśnienia.

W/w nieruchomości położone są w Żerkowsko-Czeszewskim Parku Krajobrazowym oraz w obszarze chronionego krajobrazu Szwajcari Żerkowskiej. Na działce 40/1 znajduje się pomnik przyrody Dąb szypułkowy *Qercus robur*, na działce 40/2 znajdują się wieloobiektowy pomnik przyrody – Dęby Wczelów składający się z 10 drzew.

Przez nieruchomości przebiega czynny gazociąg w/c DN 250 relacji Ośrodek Grupowy (OG) Lisewo- Ośrodek Centralny (OC) Radlin wraz z linią telemetryczną do obsługi gazociągu, maksymalne ciśnienie robocze (MOP) 8,4 MPa, rok budowy 2013, I i II klasa lokalizacji. Szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu DN 250 wynosi 6,0 m tj. po 3,0 m w obie strony od osi gazociągu. Jednocześnie informujemy, że w/w strefa kontrolowana nie stanowi ograniczeń w rolnym wykorzystaniu terenu, a istniejący gazociąg nie stanowi przeszkody w jej sprzedaży.

Na działce 40/1 zlokalizowane jest zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne AZP 59-34/67 ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (art.6, ust 1, pkt.3 lit. A art.. 22 ust 2, ust. 4 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23lipca 2003r. t.j. Dz. U. 2022 poz. 840).Terenowe pozostałości pradziejowego i historycznego osadnictwa stanowią zabytek archeologiczny podlegający ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania. Dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony w/w stanowiska, 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. Posiadacz zabytku winien przestrzegać przepisów zawartych w art.5 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Działki 40/1 i 40/2 nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. KOWR OT Poznań ustanowi służebność przejazdu przez działkę 724/2 obręb Żemiki-Kretków gm. Żerków.

Nieruchomości obciążone są umową dzierżawy zawartą do dnia 5.11.2030r.

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 (Dz.U. z 2022r. poz. 2329 z późn. zm.).

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.

Zgodnie z art. 28a ust.1 ustawy z dnia 19.10.1991r o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022r. 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 2022r., poz. 2329 z późn. zm.).

Przy ustalaniu 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. 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

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 2022r., 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 któregokolwiek 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.

Nieruchomość sprzedawana jest zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków wydanymi przez właściwego terytorialnie Starostę powiatu. 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.

Ponadto zastrzega się, że zawiadomienie o zamiarze zbycia za cenę i na warunkach podanych w zawiadomieniu będzie wiążąca dla stron o ile Dyrektor Generalny KOWR udzieli szczegółowego pełnomocnictwa na sprzedaż w/w nieruchomości

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz.U. z 2022r., 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.

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.

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

Szczegółowe informacje można uzyskać w siedzibie KOWR OT Poznań – Sekcja Zamiejscowa Gospodarowania Zasobem w Przygodzicach, Pardalin 33, 63-421 Przygodzice, pokój nr 9, tel. 62 737 9615.

Wykaz wywieszono: 15.05.2024r.

Wykaz zdjęto: 29.05.2024r.