



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Ełku

OLS.WKUZ.ELK.4240.3.2024.KGi.27

Ełk, dnia 24.06.2024 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 507 z późn. zm.) oraz art. 28 i art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589) oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 2092) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie pierwszeństwa nabycia położonej w obrębie Cybulki, gmina Wydminy, powiat giżycki, woj. warmińsko-mazurskie, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Wydminy, składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako:

- działka Nr 37/2 o pow. 3,4265 ha, obręb Cybulki, KW Nr OL1G/00011692/2,
- działka Nr 40/6 o pow. 2,0322 ha, obręb Cybulki, KW Nr OL1G/00011692/2.

Ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi 5,4587 ha, z czego:

- grunty orne: 0,5613 ha, w tym: RIVa – 0,4522 ha, RIVb – 0,1091 ha,
 - łąki trwałe: 1,8024 ha, w tym: ŁIV – 1,8024 ha,
 - pastwiska trwałe: 0,5099 ha, w tym: PsIV – 0,5099 ha,
 - grunty pod rowami na użytkach rolnych: 0,0433 ha, w tym: W-ŁIV – 0,0433 ha,
 - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych: 1,7792 ha, w tym: Lzr – RIVa – 0,4220 ha, Lzr – RIVb – 0,2256 ha, Lzr – ŁIV – 0,4593 ha, Lzr – PsIV – 0,6723 ha,
 - lasy: 0,7102 ha, w tym: LsIV – 0,7102 ha,
 - nieużytki: 0,0524 ha,
- w tym 2,9169 ha użytków rolnych

Opis nieruchomości: *Nieruchomość rolna, niezabudowana w części obejmującej pow. około 2,3400 ha zagospodarowana i użytkowana rolniczo jako użytki zielone kośne, natomiast pozostała część stanowi grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, lasy, grunty pod rowami oraz nieużytki. Nieruchomość utrzymana w dobrej kulturze rolnej. Przez teren nieruchomości przebiega część odcinka drożnego rowu melioracyjnego, który wymaga bieżącej konserwacji. Działki posiadają dostęp do dróg gminnych wewnętrznych - gruntowych o nawierzchni utwardzonej. Nieruchomość zlokalizowana w kompleksie użytków zielonych kośnych, w odległości około 30 m od najbliższych zabudowań kolonijnych, granicząca z kompleksem LP. Działki położone około 22 km od miasta Giżycko i 25 km do miasta Ełk, około 2,0 km w linii prostej od dwóch niewielkich jezior zlokalizowanych w kierunku północnym od terenu nieruchomości za czynnym torowiskiem kolejowym, znajdujących się w kompleksie LP, około 4,00 km w linii prostej od jeziora Wydmińskiego. Przy północno – wschodniej granicy działki swój przebieg mają dwie sieci uzbrojenia terenu: napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia i sieć wodociągowa ogólna o średnicy 160.*
Nieruchomość obciążona wieloletnią umową dzierżawy obowiązującą do dnia 10.10.2027 r.

W Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku dla ww. nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta **KW Nr OL1G/00011692/2.**

Zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Gminy Wydminy nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nie podlega obowiązkowi sporządzenia takiego planu. Dnia 23 września 2022 roku Rada Gminy Wydminy podjęła Uchwałę NR XLIII/314/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wydminy i rozpoczęła procedurę

zmiany SUIKZP. W aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się na obszarze gruntów rolnych i leśnych. W opracowywanym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wydmyny nie zmieni się. Jednocześnie informuję, że dotychczasowa funkcja wskazanych działek w procedowanej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wydmyny nie ulegnie zmianie. Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie ustalenia miejscowego planu odbudowy. Dla nieruchomości nie wydano decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania, nie wydano decyzji ustalającej lokalizację inwestycji celu publicznego. Gmina nie posiada informacji odnośnie możliwości lokalizacji na nieruchomości elektrowni wiatrowych. Na wskazanych działkach nie jest planowany przebieg jakichkolwiek tras komunikacyjnych (dróg). Na wskazanych działkach nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych i kopalin. Dla wskazanego terenu nie podjęto uchwały dotyczącej rewitalizacji gruntów zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Rada Gminy Wydmyny nie podjęła uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Wydmyny. Nieruchomość nie jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków.

Zarząd Dróg Powiatowych w Giżycku poinformował, że dla działek oznaczonych nr 37/2, 40/6 położonych w obrębie Cybulki na terenie gminy Wydmyny w okresie najbliższych dwunastu miesięcy nie jest planowana realizacja inwestycji drogowej związana z budową nowych lub rozbudową dróg powiatowych.

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie informuję, że nie przewiduje obecnie budowy nowej drogi wojewódzkiej, która byłaby usytuowana na ww. działkach. Ponadto informuję, iż nie zostało wszczęte na wniosek Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie postępowanie o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w obrębie ww. działek na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz w najbliższych dwunastu miesiącach nie zamierza wszczęć takiego postępowania na podstawie ww. ustawy.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, informuje, że nie zamierza wystąpić w okresie najbliższych dwunastu miesięcy z wnioskiem o wszczęcie postępowania o wydanie decyzji na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i nie wszczęło postępowania o wydanie decyzji dotyczącej lokalizacji autostrady, na podstawie ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych i Krajowym Funduszu Drogowym na przedmiotowej nieruchomości.

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował że tut. Urząd nie posiada rejestrów ani dokumentów mogących jednoznacznie potwierdzić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości były zgłaszane roszczenia. Ponadto aktualnie nie toczy się przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim postępowanie administracyjne w związku z zarzutem o sprzeczne z prawem przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie informuje, że na działce nr 37/2 obręb Cybulki, gmina Wydmyny, nie występują śródlądowe wody płynące, zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów występują urządzenia melioracji wodnych – rurociągi drenarskie oraz rowy melioracyjne R-A7 i R-A9. Na działce nr 40/6 obręb Cybulki, gmina Wydmyny nie występują śródlądowe wody płynące, zgodnie z ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów występują urządzenia melioracji wodnych – rurociągi drenarskie oraz rów melioracyjny R-A7. Jednocześnie poinformował, że nie ma przeciwwskazania do trwałego rozdysponowania ww. działek przez KOWR.

Zgodnie z pismem **Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie**, ww. nieruchomość nie są objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku poinformował, iż według posiadanej informacji w Urzędzie dokumentacji konserwatorskiej, na wskazanych działkach nie występują żadne formy ochrony konserwatorskiej.

Starostwo Powiatowe w Giżycku informuję, że w ewidencji gruntów i budynków brak jest informacji o obciążeniu przedmiotowej nieruchomości prawem dożywotniego użytkowania, oraz czy w stosunku do ww. nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia repriwatyzyjne i czy toczą się postępowania roszczeniowe.

Cena nabycia nieruchomości wynosi - 207.450,00 zł
(słownie: dwieście siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt zł i 00/100)
Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589)

Cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży lub Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może rozłożyć spłatę należności na roczne raty.

Warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty określa Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. 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 2012 r., poz. 208).

Na wniosek 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 notarialnej umowy sprzedaży nabywca wpłaci co najmniej 10% jej ceny i przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Giżyckiego. 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.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - 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 ww. 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 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.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: 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 powierzchnie 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 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 589) Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę 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.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na podstawie art. 593 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się zapoznać w Sekcji Zamiejscowej w Ełku, ul. Zamkowa 8.

Zgodnie z art. 29b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589) - 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 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.

Powyższe oświadczenie będzie składane przez Nabywcę także w notarialnej umowie sprzedaży.

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.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Ełku, ul. Zamkowa 8, 19-300 Ełk (tel. 87 621 74 50).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 10.07.2024 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

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

Główny Specjalista


Aneta Kielich

STARSZY SPECJALISTA


Katarzyna Gibniowska