



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy Olsztyn
Sekcja Zamiejscowa w Elblągu

OLS.WKUZ.ELB.4240.132.2024.MCh.1

Elbląg, dn. 17.09.2024 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 2024 r., poz. 801 ze zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.) 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 zabudowanej przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, położonej w obrębie Karwiny, gmina Wilczęta, powiat braniewski, woj. warmińsko – mazurskie.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość lokalowa nr 7 o pow. użytkowej **57,30 m²** położona we wsi Jankówko w budynku nr 4 wraz z **udziałem 573/3893** w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie własności gruntu - **działka nr 20/10** o powierzchni **0,2108 ha**, w tym **tereny mieszkaniowe (B) – 0,2108 ha**, położona w **obróbie Karwiny**, na terenie **gminy Wilczęta**, powiat Braniewski.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta w Sądzie Rejonowym w Braniewie, KW Nr **EL1B/00016880/0**.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość położona na terenie wsi Jankówko, kształtem zbliżona do prostokąta foremnego i terenie równinnym. Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny, parterowy z częściowo użytkowanym poddaszem oraz częściowo podpiwniczony. Na nieruchomości znajdują się drewniane budynki gospodarcze. Część nieruchomości stanowi użytek zielony miejscowo porośnięty drzewostanem liściastym. Działka graniczy z gruntami prywatnymi oraz publiczną drogą gminną o numerze 112010N. Przez nieruchomość przebiega sieć wodociągowa, elektryczna

Przedmiotem sprzedaży jest udział 573/3893 w budynku mieszkalnym nr 4 (lokal 7)

Budynek nr 4

Budynek mieszkalny 7-mio lokalowy, wolnostojący, zawierający cztery lokale mieszkalne i trzy pustostany. Kondygnacje budynku: parter i częściowo użytkowane poddasze (1 lokal mieszkalny). Na parterze 6 lokali mieszkalnych – do każdego lokalu samodzielne wejście z zewnątrz. Na poddaszu jeden lokal mieszkalny z odrębnym wejściem. Budynek z dachem stromym o konstrukcji drewnianej, pokrytej eternitem, wybudowany przed 1939 r., w technologii tradycyjnej, murowany (po wojnie został częściowo przebudowany). Budynek wyposażony w sieć wodociągową i elektryczną. W budynku brak kanalizacji i jakichkolwiek pomieszczeń sanitarnych. Fundamenty z kamienia i cegły. Ściana nadziemna- ściana parteru i poddasza z cegły ceramicznej pełnej. Stropy między kondygnacjami belkowe, drewniane z podsufitką i polepą z trzciny. Dach wysoki dwupołaciowy konstrukcji drewnianej z wystawką dachową dla lokalu znajdującego się na poddaszu pokryty eternitem na pełnym odeskowaniu. Obróbki blacharskie – rynny i rury spustowe. Stolarka okienna drewniana i PCV. W pomieszczeniach stanowiących pustostany brak okien. Stolarka drzwiowa drewniana, pełna – drzwi zewnętrzne i płytowa typowa w lokalach zamieszkałych. W pustostanach brak lub w szczątkowym stanie. Podłogi w lokalach zamieszkałych na parterze posadzki betonowe

z wykładziną PCV i gumoleum. W lokalach stanowiących pustostany – klepisko. Lokal na poddaszu podłoga drewniana. Schody na poddasze drewniane proste, w pustostanach zostały rozebrane. Tynki cementowo-

wapienne i wapienne, w lokalach zamieszkałych, na parterze malowane farbą emulsyjną, lamperie okienne. W lokalach stanowiących pustostany brak tynków. Elewacja – część budynku to tynk cementowo-wapienny gładki, pozostała część budynku bez tynku. Opaska wokół budynku spękana. W budynku są instalacje wodna oraz instalacja elektryczna. Ogrzewanie piecami kaflowymi. W lokalach niezamieszkałych brak ogrzewania. Kominy dymowo-wentylacyjne murowane, otynkowane. W budynku są instalacje: wodna i instalacja elektryczna. Ogrzewanie piecami kaflowymi. W lokalach zamieszkałych w kuchni trzony kuchenne i westwalki. W lokalach niezamieszkałych brak ogrzewania.

Budynek mieszkalny nr 4 wzniesiony metodą tradycyjną, prawdopodobnie przed 1939 r., w latach 1960-1970 częściowo przebudowany.

1. Przegrody budowlane nie spełniają wymogów normy dot. współczynnika przenikania ciepła. Budynek wymaga ocieplenia i wykonania nowej elewacji.
2. Pokrycie dachu wykonane z eternitu, który uznany za materiał szkodliwy do zdrowia powinien być jak najszybciej wymieniony na inny materiał pokrywczy.
3. Pomieszczenia stanowiące pustostany z zaciekami i ubytkami stropów tynków w 90 %.
4. Uzupełnić należy opaskę odwadniającą budynek, doprowadzić wodę do budynku i wykonać izolację poziomą budynku.
5. Kominy ponad dachem zostały przemurowane i otynkowane. Budynek i lokale bez klimatyzacji, bez pomieszczeń sanitarnych.
6. Kominy ponad dachem zostały przemurowane i otynkowane.
7. Budynek i lokale bez kanalizacji, bez pomieszczeń sanitarnych.
8. W lokalach stanowiących pustostany nr 2 i 7 brak stolarki okiennej.
9. W lokalach stanowiących pustostany nr 2 i 7 brak stolarki drzwiowej.
10. W lokalach stanowiących pustostany nr 2 i 7 brak ogrzewania i instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej, brak pomieszczeń sanitarnych.
11. W piwnicach budynku woda. Pomieszczenia piwniczne nie są użytkowane.

Stan budynku niski.

Lokal mieszkalny nr 7

Lokal znajduje się na parterze. Powierzchnia użytkowa lokalu nr 7 wynosi 57,30 m². W skład lokalu wchodzi: dwa pokoje, kuchnia, korytarz. Brak przynależnej piwnicy. Standard lokalu określono jako niski. Stolarka okienna – brak. Stolarka drzwiowa – brak, Tynki w szczerbówym stanie. Podłogi – posadzki brak w lokalu, instalacje – brak, ogrzewanie – brak, pomieszczenia sanitarne i armatura sanitarna – brak.

Na podstawie inwentaryzacji lokalu nr 7 w budynku nr 4 położonego w m. Jankówko.

Lokal mieszkalny nr 7 – parter (pustostan)

1. Pokój – 17,80 m²
2. Pokój – 9,08 m²
3. Kuchnia - 23,27 m²
4. Korytarz – 7,15 m²

Razem powierzchnia użytkowa lok. 7 wynosi 57, 30 m²

Pomieszczenie przynależne – piwnica – brak

Aktualne świadectwo charakterystyki energetycznej nr SCHE/191/41/2024 ważne do 17.06.2034 r.

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU = 170,58 kWh (m²*rok)

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK = 304,62 kWh (m²*rok)

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP = 198,00 kWh (m²*rok)

Jednostkowa wielkość emisji CO₂ Eco₂ = 0,0539 t CO₂ (m²*rok)

Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zaopatrzeniu na energię końcową Uo_{ze} = 50,00%

Urząd Gminy Wilczęta zaświadcza, że w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilczęta uchwalonym uchwałą Rady Gminy Wilczęta Nr IV/20/94 z dnia 22 sierpnia 1994 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Elbl. Ne 15, poz. 73 z 1994 roku, który utracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 roku – działka położona na terenie gminy Wilczęta:

- Nr 20/10 o pow. 0,2108 ha obr. Karwiny przeznaczona była na teren zwartej zabudowy wsi.

Gmina nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina nie przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu.

W „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wilczęta” uchwalonym uchwałą Rady Gminy Wilczęta Nr XIV/108/2001 z dnia 24 listopada 2001 roku, zmienionym uchwałą Nr XX191/14 Rady Gminy Wilczęta z dnia 31 stycznia 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczęta dla obszaru w granicach administracyjnych gminy – przeznaczenie działki Nr 20/10 obręb Karwiny określa się jako teren zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej.

„Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wilczęta” nie przewiduje zmiany przeznaczenia dla powyższej działki., Nie są prowadzone prace związane ze zmianą Studium dla przedmiotowego terenu.

W obecnym stanie prawnym:

- na w/w nieruchomości nie jest planowana lokalizacja siłowni wiatrowych w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości nie występują siłownie wiatrowe,
- nie planuje się na w/w nieruchomości przebiegu dróg gminnych oraz nie planuje się poszerzenia istniejących dróg,
- nie wydano decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla w/w działki oraz nie wpłynęły wnioski o wydanie takich decyzji,
- w/w nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy,
- w/w nieruchomość nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków,
- nieruchomość Nr 20/10 obręb Karwiny przylega do granicy pasa drogowego drogi gminnej publicznej o nr 112010N.

Powyższa działka nie jest położona na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej, nie została przeznaczona do zalesienia w decyzji o warunkach zabudowy, nie jest położona na obszarze rewitalizacji oraz na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 09 października 2015 r., o rewitalizacji.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta 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 Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy. Jednakże wyżej wymieniona działka zlokalizowana jest w granicach Słobickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w stosunku do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Nr 107 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r., w sprawie Słobickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 176, poz. 2575). Zakazy obowiązujące na Słobickim Obszarze Chronionego Krajobrazu reguluje § 4 wyżej wymienionego rozporządzenia w sprawie Słobickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, które dostępne jest na stronie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego . Rejestr pomników przyrody dostępny jest na stronie Regionalnej dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu informuje, że na działce nie zarejestrowano dotychczas stanowisk archeologicznych oraz nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Odnosnie ujęcie nieruchomości w gminnej ewidencji zabytków wskazane jest zasięgnięcie informacji we właściwym urzędzie miasta/gminy. Zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jeżeli na działce zostaną odkryte jakiegokolwiek obiekty, szczątki lub inny materiał archeologiczny właściciel nieruchomości musi niezwłocznie powiadomić o tym WUOZ lub właściwego wójta/burmistrza/prezydenta miasta.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu poinformował, że według prowadzonej ewidencji na działce nr 20/10 obręb Karwiny, gmina Wilczęta nie występują śródlądowe wody płynące w stosunku, do których prawa właścicielskie wykonuje Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Jednocześnie nadmieniono, że zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych na w/w działce nie występują urządzenia melioracji wodnych. W związku z powyższym Państwowe Gospodarstwo Wodne nie widzi przeciwwskazań do trwałego rozdysponowania wyżej wymienionej nieruchomości.

Zgodnie z pismami: **Starostwa Powiatowego w Braniewie i Warmińsko Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie** nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie roszczeń reprivatyzacyjnych, ani nie toczy się postępowanie w tej sprawie.

Nie wymagana jest rezerwa terenu pod nowe inwestycje drogowe na potrzeby dróg **krajowych, wojewódzkich, powiatowych, gminnych**.

Na terenie działki nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Nieruchomość przeznaczona jest do sprzedaży w drodze przetargu-I przetarg ustny nieograniczony.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 18.200,00 zł

(słownie: osiemnaście tysięcy dwieście złotych 00/100)

W cenie uwzględniono 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 2024 r., poz. 589 ze zm.).

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy z dnia 19 października 1991 roku 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 KOWR.

Na podstawie art. 29b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa **każdy nabywca nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.**

Zatem w notarialnej umowie sprzedaży Nabywca zobowiązany będzie złożyć stosowne oświadczenie w tym zakresie.

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.**

W myśl art. 29c ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 ze zm.), **czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważna.**

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.

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 uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Elblągu ul. Nowodworska 10B, (tel. 55 230 65 37) w godz. od 9.00 do 13.00 każdego dnia roboczego.

Niniejszy wykaz podlega wywieszeniu na okres, co najmniej 14 dni poczynając od dnia 25.09.2024 roku w: Urzędzie Gminy w Wilczętach, Warmińsko-Mazurskiej Izbie Rolniczej w Olsztynie, Oddziale Terenowym KOWR w Olsztynie oraz Sekcji Zamiejscowej w Elblągu, na stronie podmiotowej Biuletynu informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Otrzymują z prośbą o wywieszenie na tablicy ogłoszeń:

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

Główny Specjalista

Samodzielne stanowisko pracy

Maciej Zaleski

/podpisano elektronicznie/