

Oddział Terenowy w Gorzowie Wlkp.  
Sekcja Zamiejscowa w Zielonej Górze

GOR.WKUZ.ZG.4240.303.2025.EK.2

Wywieszono w miejscach zwyczajowo przyjętych  
w dniach od **14.04.2025 r.** do **30.04.2025 r.**

## INFORMACJA O PLANOWANEJ SPRZEDAŻY

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim Sekcja Zamiejscowa w Zielonej Górze działając na podstawie art. 12 ust. 3 i art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30.04.2012 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 **podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży**. Nieruchomość pochodzi z byłego Państwowego Funduszu Ziemi gminy Nowogród Bobrzański.

**NIERUCHOMOŚĆ rolna, zabudowana** położona - województwo lubuskie, powiat **zielonogórski**, gmina **Nowogród Bobrzański**, obręb **Przybymierz** oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr: **293/2, 293/3, 293/4, 296/2** o powierzchni ogólnej **0,7743 ha**.

**Opis nieruchomości:** Nieruchomość stanowi kompleks czterech działek położonych w sąsiedztwie gruntów zabudowanych o małej intensywności zabudowy. Na działce nr 293/4 znajduje się zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza, pozostałe działki są niezabudowane. Od strony południowo-wschodniej nieruchomość graniczy z rowem melioracyjnym o symbolu: Br-A, od strony zachodniej z drogą powiatową (ul. Kasztanową), która stanowi dojazd do nieruchomości. Teren działek płaski, nieużytkowany w części zakrzaczony i zadrzewiony. Przez nieruchomość przebiega linia energetyczna ze słupami. Sieci: wodociągowa, elektryczna.

Opis budynków:

1. Budynek mieszkalny nr inw. F3/110

pow. zabudowy: 105 m<sup>2</sup>

pow. użytkowa: 73 m<sup>2</sup>

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej z cegły pełnej z uzupełnieniami z kamienia polnego i pojedynczymi pustakami. Budynek parterowy z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony. Na parterze znajduje się pięć pokoi, łazienka kuchnia i przedpokój. Fundamenty murowane z kamienia polnego i cegły. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej jętkowej, kryty dachówką ceramiczną zakładkową. Ściany nośne zewnętrzne murowane, nieocieplone, nieotynkowane o grubości 60 cm. Ściany zewnętrzne poddasza o grubości 25 cm. Ścianki działowe na parterze o grubości 25 cm i 12 cm. Strop betonowy. Posadzki betonowe i drewniane. W całym budynku występuje stolarka okienna plastikowa (jedna drewniana). Drzwi wejściowe i wewnętrzne - drewniane. Budynek częściowo wyposażony w instalację elektryczną i wodociągową. Budynek w złym stanie technicznym.

2. Budynek stodoły nr inw. F65/108

pow. zabudowy: 129 m<sup>2</sup>

pow. użytkowa: 105 m<sup>2</sup>

Budynek parterowy w małej części z poddaszem na słomę, niepodpiwniczony. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej z cegły pełnej i pisakowej z dodatkiem kamienia polnego ciosanego. Fundamenty z kamienia polnego i cegły. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej kryty dachówką cementową na zakładkę. Ściany zewnętrzne nośne murowane, nieocieplone, nieotynkowane o grubości 53 cm, wykonane z cegły pełnej z uzupełnieniami z kamienia polnego. Ścianka działowa wewnętrzna o grubości 25 cm. Posadzki betonowe. Stolarka okienna stalowa. Drzwi wjazdowe - drewniane. Budynek w złym stanie technicznym.

3. Budynek gospodarczy nr inw. F66/108

pow. zabudowy: 35m<sup>2</sup>

Niewielka dobudówka do budynku stodoły, bez zadaszenia w znacznej części zawalony.

Nieruchomość położona jest na terenie dla którego Gmina nie posiada obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Nowogród Bobrzański działka nr: 293/4 stanowi strefę rozwoju zabudowy wiejskiej, działka nr: 293/3 stanowi strefę rozwoju zabudowy wiejskiej oraz tereny otwarte z przewagą terenów wykorzystywanych rolniczo, działki nr: 293/2, 296/2 to tereny otwarte z przewagą terenów wykorzystywanych rolniczo.

Rada Miejska Nowogrodu Bobrzańskiego, podjęła w dniu 11.03.2024 r. Uchwałę nr LXXXV/741/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Nowogród Bobrzański. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Dla nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste w Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze o numerach:

#### **I. ZG1E/00045750/5 dla działek nr: 293/3, 293/4, 293/2.**

W dziale III Kw nr ZG1E/00045750/5 istnieją dwa wpisy, które nie dotyczą sprzedawanych działek o treści:

1. Ograniczone prawo rzeczowe: Odpłatna służebność przesyłu na działce nr 282/4, polegająca na prawie nieograniczonego dostępu inwestora do nieruchomości obciążonych, w celu wykonywania niezbędnych robót związanych z eksploatacją, konserwacją, naprawą oraz remontem infrastruktury telekomunikacyjnej, związanej z realizowaną inwestycją pod nazwą: "szerokopasmowe lubuskie", w tym również wejścia i dojazdu na teren nieruchomości obciążonych służebnością zgodnie z przebiegiem infrastruktury telekomunikacyjnej, wskazanym na mapie stanowiącej załącznik do umowy nr 9/2013 z dnia 23 lipca 2013r., wskazanej w § 2 aktu notarialnego rep. A 12496/2013 z dnia 23 października 2013 r. na rzecz Spółki Akcyjnej Telekomunikacja Polska.

2. Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym - dla działki nr 282/5 prowadzona jest druga księga wieczysta - ZG1E/00073492/3.

Dział IV wymienionej Księgi Wieczystej wolny jest od jakichkolwiek wpisów.

#### **II. ZG1E/00097454/9 dla działki nr 296/2**

W dziale III Kw nr ZG1E/00097454/9 istnieje wpis, który nie dotyczy sprzedawanej działki o treści:

1. Ograniczone prawo rzeczowe: Odpłatna służebność przesyłu na działkach nr 480/3 i 245/2, polegająca na prawie nieograniczonego dostępu inwestora do nieruchomości obciążonych, w celu wykonywania niezbędnych robót związanych z eksploatacją, konserwacją, naprawą oraz remontem infrastruktury telekomunikacyjnej, związanej z realizowaną inwestycją pod nazwą: "szerokopasmowe lubuskie", w tym również wejścia i dojazdu na teren nieruchomości obciążonych służebnością zgodnie z przebiegiem infrastruktury telekomunikacyjnej, wskazanym na mapie stanowiącej załącznik do umowy nr 9/2013 z dnia 23 lipca 2013r., wskazanej w § 2 aktu notarialnego rep. A 12496/2013 z dnia 23 października 2013 r. na rzecz Spółki Akcyjnej Telekomunikacja Polska. Dodatkowo w dziale I-Sp Kw nr ZG1E/00097454/9 istnieje wpis o treści:

1. Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi: Nieodpłatna służebność gruntowa, na rzecz każdorazowego właściciela działki oznaczonej numerem 217/3, polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 482 możliwie najkrótszą drogą wzdłuż granicy działki 482 do działki oznaczonej numerem 217/3.

Dział IV wymienionej Księgi Wieczystej wolny jest od jakichkolwiek wpisów.

#### **Obciążenia, ograniczenia lub obowiązki wynikające z przepisów szczególnych:**

Dom zlokalizowany na działce nr 293/4 ujęty jest w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W związku z powyższym Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do przestrzegania przepisów ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie prace budowlane należy prowadzić w uzgodnieniu i za zgodą Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zgodnie z informacją otrzymaną do Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na działkach nie zarejestrowano stanowisk archeologicznych.

Jednak zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryje przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem jest obowiązany:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego.

W związku z sąsiedztwem rowu melioracyjnego Nabywca nieruchomości jest zobowiązany do przestrzegania ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

Gmina Nowogród Bobrzański - właściciel rowu dzielącego działki 293/3 i 293/2 wyraził zgodę na przejazd przez rów, pod warunkiem wstawienia przepustu, spełniającego warunki techniczne na przemieszczanie się maszynami rolniczymi.

**W skład nieruchomości wchodzi:****1. Grunty** o ogólnej powierzchni**- 0,7743 ha,**

w tym:

**- grunty orne:**

0,2500 ha, (w tym kl: RV - 0,2500 ha)

**- pastwiska trwałe:**

0,3900 ha, (w tym kl: PsIV - 0,3900 ha)

**- grunty rolne zabudowane****na pastwiskach trwałych:**

0,1343 ha, (w tym kl: Br/PsIV - 0,1343 ha)

oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwałe z nimi związane:

**- BUDYNEK STODOŁY DZ.293/4 OBR.PRZYBYMIERZ**

nr inwentarzowy: F65/108

**- BUDYNEK GOSPODARCZY DZ.293/4 OBR.PRZYBYMIERZ**

nr inwentarzowy: F66/108

**- BUD.MIESZKALNY DZ.293/4 OBR.PRZYBYMIERZ**

nr inwentarzowy: F3/110

**UWAGA!**

Zgodnie z art. 29 ust. 4 w/w ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Krajowemu Ośrodkowi przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat, licząc od dnia nabycia od Krajowego Ośrodka.

**Krajowy Ośrodek informuje, iż zgodnie z art. 593 ÷ 595 kodeksu cywilnego w umowie sprzedaży zastrzeżone zostanie umowne prawo odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości, z ujawnieniem tego prawa w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości.**

1. Prawo odkupu może zostać wykonane przez Krajowy Ośrodek zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:
  - a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącą m.in. lokalizacji odnawialnych źródeł energii),
  - b) w uchwalonym lub zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
  - c) w nowo uchwalonym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
  - d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
  - e) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość położona będzie poza strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, poza strefą produkcji rolniczej lub poza strefą otwartą przewidzianą na cele nierolne,
  - f) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji, na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo na mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
  - g) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,
  - h) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez Nabywającego,
2. W razie wykonywania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
  - a) ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,
  - b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Nabywającego w związku z zawarciem umowy sprzedaży i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej,
  - c) wartości nakładów na nieruchomości poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Krajowy Ośrodek, z zastrzeżeniem ust. 4,
3. W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:
  - a) części ceny całej nieruchomości, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części w wartości całej nieruchomości, określonej w wycenie stanowiącej podstawę ustalenia ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości,
  - b) kosztów, o których mowa w ust. 2 pkt b), w proporcji określonej w ust. 3 pkt. a),
  - c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Krajowy Ośrodek, z zastrzeżeniem ust. 4,
4. Nakłady, o których mowa w ust. 2 pkt c) i ust. 3 pkt c) Prawa odkupu, zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile zwiększą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ust. 2 pkt a) lub ust. 3 pkt a),

5. Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomości obciążona będzie hipoteką, zapłata przez Krajowy Ośrodek ceny określonej zgodnie z postanowieniem ust. 2 lub 3 zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

**Nieruchomość sprzedawana jest zgodnie z wyrysiem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z rejestru gruntów wydanymi przez Starostę Powiatu. W związku z powyższym Kupujący zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec Krajowego Ośrodka z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków, różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości wynikającej ze wskazania przez geodetę innej powierzchni niż jest to oznaczone we wskazanych wyżej dokumentach. Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić na życzenie i wyłączny koszt Kupującego.**

Na terenie wymienionej wyżej nieruchomości nie wyklucza się istnienia uzbrojenia podziemnego, budowli podziemnych oraz odpadów wtórnych takich jak wysypisko ziemi, gruzu, materiałów budowlanych niewidocznych na mapach. Kupujący zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia, że nie będzie występował z roszczeniami wobec KWOR w przypadku stwierdzenia takich naniesień, a ewentualna koszty związane z ich usunięciem, utylizacją i uporządkowaniem terenu, a także koszty związane z realizacją inwestycji na takim terenie obciążają Kupującego.

Stosownie do art. 28a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek 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. 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 również 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.

Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia w powyższym zakresie. Złożone oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

**CENA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI WYNOŚI**

**- 217 300,00 zł**

/słownie złotych: dwieście siedemnaście tysięcy trzysta 00/100 złotych/,  
w tym koszty przygotowania do sprzedaży.

Na podstawie ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług transakcja zwolniona jest z opodatkowania podatkiem VAT.

Nieruchomość sprzedawana będzie w trybie przetargowym.

Wyklucza się płatność należności jakimikolwiek wierzytelnościami.

Oddział Terenowy KOWR w Gorzowie Wielkopolskim 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 ANR/KOWR.

Szczegółowe informacje o nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży można uzyskać w siedzibie SZ KOWR w Zielonej Górze, ul. Chemiczna 2a, 65-713 Zielona Góra lub dzwoniąc pod nr tel. 68 506 52 52.

Niniejszy wykaz opublikowano na stronie internetowej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Oddziału Terenowego KOWR w Gorzowie Wielkopolskim
2. SZ KOWR w Zielonej Górze
3. Urzędu Miejskiego w Nowogrodzie Bobrzańskim
4. Lubuskiej Izby Rolniczej
5. na stronie [www.nieruchomoscikowr.gov.pl](http://www.nieruchomoscikowr.gov.pl)

Sporządziła: Edyta Karpińska, dnia 03.04.2025 r.