

ZSI.POZ.WKUR.4240.5210.1.5210.2025.HJR

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

Przedmiotem sprzedaży będzie nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca część tzw. Obiektu Stawowego Czerniejewo położona w powiecie gnieźnieńskim, gminie Czerniejewo, obrębie Czerniejewo, stanowiąca kompleks o łącznej powierzchni 12,2170ha, składający się z działki gruntu nr ewid. 71/25 (ark. mapy 7) o pow. 1,6954ha (w tym: ŁIII-0,4807ha, RIIIa-0,1345ha, Wsr-ŁIII-1,0802ha) oraz działki gruntu nr ewid. 71/27 o pow. 10,5216ha (w tym: Lzr-ŁV-0,0407ha, Lzr-PsV-0,2622ha, ŁV-0,3110ha, PsV-1,6614ha, W-PSV-0,1041ha, Wsr-ŁV-7,5364ha, Wsr-PsV-0,6058ha). Działki gruntu nr ewid. 71/25 i 71/27 położone w obrębie Czerniejewo zapisane są w Księdze Wieczystej nr PO1G/00075620/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie.

W Dziale III Księgi Wieczystej nr PO1G/00075620/3 wpis o treści:

OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 4. AKTU NOTARIALNEGO UMOWY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI I USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, NR REP. A: 5075/2011 Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2011 R. SPORZĄDZONEGO PRZEZ NOTARIUSZ ANNĘ KOTUNIAK W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE, K. AKT 2-10 W KW PO1G/00075621/0. PRZEDMIOT WYKONYWANIA: DZIAŁKA GRUNTU NR EWID. 71/20. NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI GRUNTU NR EWID. 71/19.

Działki gruntu sąsiadują ze sobą, tworząc kompleks o dość regularnym kształcie. Teren zagospodarowany w średnim stopniu, występują place oraz drogi dojazdowe.

Nieruchomość stanowi hodowlane stawy rybackie, w tym 3 stawy są produkcyjne – hodowlane (staw Tartak, mnich zrzutowy na stawie Tartak, Studnia pompująca na stawie Tartak, Staw Zimochów, Zastawka nr 1 na stawie Zimochów, Zastawka nr 2 na stawie Zimochów, Mnich zrzutowy na stawie Zimochów, Staw Przesadka I, mnich zrzutowy na stawie Przesadka I, staw Przesadka II, mnich zrzutowy na stawie Przesadka II), a 4 stawy są magazynowe wraz z infrastrukturą hydrotechniczną (studnia pompująca, mnichy zrzutowe, zastawki). Działki gruntu są nieogrodzone; wyjątek stanowią trzy stawy magazynowe, które są ogrodzone siatką stalową na słupkach stalowych z bramą dwuskrzydłową i furtką (ogrodzenie niekompletne).

Na nieruchomości znajdują się następujące budynki i budowle: wiatła magazynowa o powierzchni użytkowej 228,31m² (nakład dachowy), zespół wiat gospodarczych nietrwałe związanych z gruntem (wiatła gospodarcze z płyt betonowych – zaplecze socjalne, wiatła stalowa ze zbiornikami betonowymi – punkt handlowy, zespół wiat magazynowych) o łącznej pow. użytkowej 289,05m², silos zbożowy na wylewce betonowej, uzbrojenie terenu tj. sieć elektroenergetyczna 0,4kV oraz oświetleniowa wraz z trzema stalowymi słupami oświetleniowymi.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej położonej na działce ozn. nr ewid. 966 obręb Czerniejewo (ul. Gen. Lipskiego, droga relacji Kąpiel-Czerniejewo).

Położenie działki gruntu nawet bezpośrednio przy drodze publicznej oraz faktyczny dostęp do drogi publicznej w terenie, nie jest jednoznaczny z możliwością zjazdu z danej działki na drogę publiczną. Możliwość ustalenia takiego zjazdu leży wyłącznie w gestii Zarządcy drogi, z którym należy ten fakt uzgodnić.

Nieruchomość uzbrojona w przyłącze energetyczne NN oraz oświetleniowe z trzema słupami stalowymi oświetleniowymi. Poprzez teren nieruchomości przebiega odcinek sieci kanalizacji sanitarnej oraz napowietrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.

Dla działek gruntu nr ewid. 71/25 i 71/27 położonych w obrębie miasta Czerniejewo nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo (Uchwała nr XXXI/194/2001 Rady Gminy Czerniejewo z dnia 20 listopada 2001r. ze zmianami) działki gruntu oznaczone są jako:

- działka gruntu nr ewid. 71/25 – położenie w strefie przyrodniczej oznaczonej na mapie studium symbolem „III” z przeznaczeniem pod tereny rolnicze, tereny wód, łąk, pastwisk, zieleni urządzonej pod tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Na przedmiotowym terenie występują wody.

- działka gruntu nr ewid. 71/27 – położenie w strefie przyrodniczej (ciągi ekologiczne) oznaczonej na mapie studium symbolem „III” z przeznaczeniem pod tereny rolnicze, tereny wód, łąk, pastwisk, zieleni urządzonej pod tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Na przedmiotowym terenie występują wody.

Burmistrz Miasta i Gminy Czarniejewo wydał decyzję o warunkach zabudowy dnia 21 czerwca 2019r. znak sprawy: RPK.6730.11.2019.MW dla inwestycji polegającej na budowie wiaty na sprzęt rolniczy (rodzaj inwestycji: zagrodowa) na terenie części działki nr ewid. 71/22 (po podziale działka nr ewid. 71/27) położonej w obrębie miasta Czarniejewa.

Rada Miasta i Gminy Czarniejewo podjęła uchwałę nr LXV/524/24 z dnia 28 lutego 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Czarniejewo, ale prace nad planem ogólnym są cały czas w toku.

Działka gruntu nr ewid. 71/27 położona w obrębie miasta Czarniejewa zlokalizowana jest w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Czarniejewa wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru 591/Wlkp/A na podstawie decyzji z dnia 13 marca 2008r., w strefie ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych układu urbanistycznego miasta wpisanych do rejestru zabytków ww. decyzją.

Na przedmiotowej działce gruntu znajduje się historyczny staw, wymagający właściwego utrzymania. Nie dopuszcza się likwidacji tego charakterystycznego elementu miasta.

W związku z położeniem na terenie historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru, zgodnie z art. 36 ust.1 pkt 8, ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1292 ze zm.), prowadzenie robót budowlanych na tym terenie, innych działań, podział przedmiotowej nieruchomości, montaż urządzeń i reklam itp. wymaga uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

Nie wnosi się przeciwwskazań do rozdysponowania ww. nieruchomości z zastrzeżeniem, że wszelkie zmiany sposobu jej użytkowania wiązać się będą z koniecznością uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków na etapie prowadzonych postępowań na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, ww. nieruchomość powinna być użytkowana w sposób nie zagrażający historycznym wartościom zabytków na jej terenie, a posiadacz zabytku winien przestrzegać przepisów zawartych w art. 5 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgodnie z pismem z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie działki gruntu nr ewid. 71/25 i 71/27 położone w obrębie Czarniejewo gm. Czarniejewo graniczą z działkami, na których znajdują się śródlądowe powierzchniowe wody płynące: rzeka Wrześnica – działka nr 232 obręb Czarniejewo oraz Dopływ z Nowej Wsi Lednogórskiej – działka nr 71/26 obręb Czarniejewo. W graniach działek zlokalizowane są stawy rybne.

Zgodnie z pismem z Powiatowego Zarządu Dróg w Gnieźnie przez działkę gruntu nr ewid. 71/27 położoną w obrębie Czarniejewo przebiega pas drogi powiatowej 2152P. Kupujący w treści aktu notarialnego – umowie sprzedaży oświadczy, że został o tym fakcie poinformowany oraz, że w przyszłości wyrazi zgodę na wydzielenie pasa drogowego z przedmiotowej nieruchomości w porozumieniu z Powiatowym Zarządem Dróg w Gnieźnie.

Cena sprzedaży nieruchomości: 762.000,00 zł

w tym wartość nakładów poniesionych przez Dzierżawcę: 237.000,00 zł

Działka gruntu obciążona jest umową dzierżawy zawartą do dnia 20.04.2027r.

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży. Cena podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Nieruchomość zostanie sprzedana w trybie bezprzetargowym na rzecz dzierżawcy nieruchomości na podstawie art. 29 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Dz.U. z 2025r. poz. 826 j.t.].

W przypadku nabycia nieruchomości przez dotychczasowego Dzierżawcę kwota należna do zapłaty na rzecz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wynikać będzie z ceny całej nieruchomości pomniejszonej o podlegającą uwzględnieniu wartość nakładów dzierżawcy, dokonanych przez niego własnym kosztem.

Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków. 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 wyłącznym kosztem i staraniem Kupującego.

Zgodnie z art. 28a ust.1 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Dz.U. z 2025r. poz. 826 j.t.] 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 2025r. poz. 826 j.t.].

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.

W umowie sprzedaży, w myśl art. 29a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa:

1. Kupujący zobowiąże się do:
 - 1) nieprzeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do osobistego prowadzenia działalności rolniczej na niej w tym okresie,
 - 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 któregośkolwiek z zobowiązań o których mowa w pkt.1 i 2, albo
 - b) złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w art.29b ust.1 ustawy z dnia 19.10.1991r.
 - 4) poinformowania w okresie, o którym mowa w pkt. 1, o zamiarze zbycia nabytej nieruchomości, w przypadku gdy KOWR nie przysługuje prawo pierwokupu albo zachodzi przypadek o którym mowa w art.4 ust.4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,
2. Postanowienia ust.1 pkt. 3 nie stosuje się w przypadku:
 - 1) przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu:
 - a) na rzecz zstępnego lub przysposobionego, a w przypadku ich braku – krewnego w linii bocznej, albo
 - b) za pisemną zgodą KOWR,
 - 2) udzielenia pisemnej zgody przez KOWR na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu.

W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty Kupujący zobowiązany będzie do utrzymywania nabywanej nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na niej działalności rolniczej.

Nabywca w umowie notarialnej oświadczy, **że poddaje się egzekucji w trybie art.777 §1 pkt. 5 co do zapłaty kwoty 40% w przypadku:**

- 1) przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przed upływem 15 lat od dnia nabycia nieruchomości,
- 2) ustanawiania bez zgody KOWR hipoteki na nieruchomości nabytej z ZWRSP na rzecz innych podmiotów niż KOWR,
- 3) złożenia nieprawdziwego oświadczenia o którym mowa w art. 29b ust.1 ww. ustawy, a dotyczącego pochodzenia środków finansowych na zakup nieruchomości oraz braku zawarcia umowy przedwstępnej na zbycie nabywanej nieruchomości,

a także w przypadku osób fizycznych – zaprzestania osobistego prowadzenia gospodarstwa przed upływem 15 lat od dnia nabycia nieruchomości. Minimalna kwota, do której nabywca winien poddać się egzekucji w akcie notarialnym winna odpowiadać 150% kwoty, która podlega zabezpieczeniu.

Sprzedaż nieruchomości nastąpi z uwzględnieniem przepisu określonego w art. 29b ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Dz.U. z 2025r. poz. 826 j.t.].

Zgodnie z art. 29b ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Dz.U. z 2025r. poz. 826 j.t.] nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedażyłoży 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.

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19.10.1991r. *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* [Dz.U. z 2025r. poz. 826 j.t.], KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

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 siedzibie KOWR OT w Poznaniu, 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 Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Poznaniu, 61-701 Poznań, ul. Fredry 12, tel. 61 85 60 717.

**Wykaz wywieszono na tablicy ogłoszeń:
od dnia 29 października 2025r.
do dnia 12 listopada 2025r.**