

Starosta Strzelecko-Drezdenecki
ul. Ks. St. Wyszyńskiego 7
66-500 Strzelce Krajeńskie

GK.6840.2.1.2023.AC

STAROSTA STRZELECKO-DREZDENECKI

Ogłasza pierwszy przetarg ustny ograniczony na rzecz rolników indywidualnych i innych podmiotów, zgodnie z art. 2a i 2b ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 423) na sprzedaż nieruchomości położonej w obrębie Chomętowo, gmina Dobiegniew, powiat strzelecko-drezdenecki, województwo lubuskie, stanowiącej w udz. 4/40 współwłasność Skarbu Państwa w gospodarowaniu Starosty Strzelecko-Drezdeneckiego, zgodnie z zarządzeniem Wojewody Lubuskiego z dnia 13 października 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie z zasobu Skarbu Państwa udziału w nieruchomości oznaczonej numerem działki 147 położonej w Chomętowie, gm. Dobiegniew.

Określenie nieruchomości

Udział 4/40 w działce o nr ewidencyjnym **147** o pow. 7,70 ha położonej w obrębie **Chomętowo**, gmina Dobiegniew, sklasyfikowanej w ewidencji gruntów i budynków jako grunty rolne zabudowane Br-PsIII, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych Lzr-RIIIa, pastwiska trwale PsIII i PsIV, grunty orne RIIIa, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr **GW1K/00028671/4**.

Nieruchomość położona jest w południowej części wsi, w odległości ok. 300 metrów od terenu zwartej zabudowy wiejskiej. Usytuowana jest na półwyspie, a więc otoczona jest z trzech stron wodami jeziora Osiek, z czwartej strony (północnej) sąsiaduje z gruntami użytkowymi jako działki letniskowe i przez drogę dojazdową z gruntami rolnymi. Lokalizacja nieruchomości jest unikalna, bardzo korzystna, bowiem stwarza doskonałe warunki do zagospodarowania jej na cele rekreacji i wypoczynku. Kształt działki jest nieregularny, ale z uwagi na dużą powierzchnię nie stanowi istotnego pogorszenia jej walorów użytkowych. Konfiguracja powierzchni lekko zróżnicowana. Od południa działka opada stromym stokiem wprost do jeziora, a teren pomiędzy budynkiem mieszkalnym i jeziorem ukształtowany jest w formie tarasów i zagospodarowany jako teren przydomowej zieleni i wypoczynku.

Zachodnia część działki jest zabudowana. Jest to siedlisko dawnego folwarku. W latach 1402-1454 obszar ten należał do zakonu krzyżackiego, który dla swoich potrzeb wzniósł tu ceglany budynek – spichlerz stojący w najwyższym punkcie półwyspu. **Spichlerz obronny gotycki objęty jest ochroną konserwatora zabytków, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1959 na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 04.10.1973 r.** Jest on usytuowany w narożniku zabudowy dworskiej, pochodzącej z XIX wieku, którą stanowią: budynek mieszkalny — dawny dwór z dwoma dobudowanymi oficynami, budynek inwentarsko-gospodarczy, budynek inwentarski z gospodarczą dobudówką, budynek gospodarczy (dawna wiata) i domek letniskowy (zaadaptowany z budynku gospodarczego). Ponadto część dawnych dużych budynków gospodarskich uległa już całkowitemu zniszczeniu. Pozostały po nich ruiny. Są to ruiny stodoły i budynku inwentarskiego.

Nieruchomość ta podlega ochronie konserwatorskiej zabytkowego spichlerza, tj. o ochronie prawnej przez wpis do rejestru zabytków oraz o obowiązkach ciążących na właścicielu, wynikających z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.). Z uwagi na status ochrony, wszelkie podejmowane działania wobec zabytku wpisanego do rejestru, wymagają uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Budynek mieszkalnym (dawny dwór) o powierzchni zabudowy 446 m². Jest to budynek zróżnicowanej wysokości (dworek w części parterowy i w części parterowy z poddaszem

użytkowym, dwie oficyny jednopiętrowe i parterowy łącznik oficyny z dworkiem częściowo podpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej. Zamieszkuje go kilka rodzin, ale nie ma w nim formalnie wyodrębnionych lokali mieszkalnych, a mieszkańcy mają udziały w całej nieruchomości. Zajmowane przez poszczególne rodziny pomieszczenia w budynku nie zawsze do siebie przylegają, a niektóre usytuowane są na dwóch kondygnacjach mieszkalnych.

Nie jest określony sposób korzystania z nieruchomości, przy czym sprzedawany udział związany jest z częścią budynku mieszkalnego, obejmującego jedno pomieszczenie znajdujące się na parterze budynku.

Znajdujące się na działce budynki produkcyjno-gospodarcze użytkowane są w bardzo małym zakresie, nie są remontowane i ulegają powolnemu, dużemu zniszczeniu. Dojazd z centrum wsi do nieruchomości drogą wybrukowaną kamieniem polnym. Teren siedliska podobnie jak i całej działki nie jest ogrodzony. Nieruchomość wyposażona jest w sieci: elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizację lokalną z odprowadzeniem ścieków do zbiornika bezodpływowego.

Działka nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobiegniew, przyjętym uchwałą Nr XLIV/266/14 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 28 stycznia 2014 r. działka nr ewid. 147, obręb ewid. 0012 Chomętowo znajduje się w obszarze o przeznaczeniu: obszary zabudowy mieszkaniowej projektowane i istniejące (symbol: MU), obszary rolnicze: łąki i pastwiska o niskiej klasie gleb (symbol: RZ), obszary rolnicze o wysokiej przydatności rolniczej (symbol: R). Działka nie znajduje się w granicach obszaru rewitalizacji Gminy Dobiegniew.

Przedmiotowa nieruchomość nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

Organizator przetargu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości.

W związku z tym, że zbywana jest nieruchomość rolna **przetarg zostanie ograniczony do rolników indywidualnych i innych podmiotów** zgodnie z przepisami art. 2a i 2b ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 2569 ze zm.) zwanej dalej *ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego*.

Cena wywoławcza - 165 000,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych i 00/100)

Wadium - 16 500,00 zł (słownie: szesnaście tysięcy pięćset złotych i 00/100).

Zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) cenę nieruchomości lub jej części wpisanych do rejestru zabytków obniża się na wniosek nabywcy o 50%.

Określenie przetargu

Przetarg odbędzie się w dniu 26 czerwca 2024 r. o godz. 10⁰⁰ w siedzibie Starostwa Powiatowego w Strzelcach Krajeńskich, ul. Ks. St. Wyszyńskiego 7, sala 115 - I piętro.

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które uiszczą wadium w formie pieniężnej, w określonej wysokości, z zaznaczeniem na jaki cel na konto Powiatu Strzelecko-Drezdeneckiego w Strzelcach Krajeńskich o nr **14 1020 5402 0000 0202 0363 4979**.

Wpłacone wadium winno znajdować się na koncie Powiatu Strzelecko-Drezdeneckiego najpóźniej do dnia 19 czerwca 2024 r. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Powiatu Strzelecko-Drezdeneckiego. W przypadku wspólności ustawowej wadium na przetarg należy wносить przez oboje małżonków.

Osoby uprawnione do udziału w przetargu:

1. **Rolnicy indywidualni**, w rozumieniu art. 6 *ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego* zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą, spełniający łącznie następujące warunki:
 - a) są właścicielami, użytkownikami wieczystymi, samoistnymi posiadaczami lub dzierżawcami nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych, z uwzględnieniem powierzchni użytków rolnych wchodzących w skład nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu, nie przekracza 300 ha;
 - b) posiadają kwalifikacje rolnicze określone w art. 6 ust. 2 pkt 2 *ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego* oraz w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą (Dz. U. z 2012 r., poz. 109 ze zm.);
 - c) co najmniej od 5 lat zamieszkują w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład prowadzonego przez nie gospodarstwa rolnego. Do powyższego okresu zalicza się okres zamieszkiwania w innej gminie bezpośrednio poprzedzający zmianę miejsca zamieszkania, jeżeli w gminie tej jest albo była położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego;
 - d) prowadzą przez okres co najmniej od 5 lat osobiście to gospodarstwo. Osobiste prowadzenie gospodarstwa w rozumieniu ustawy oznacza podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie,
 - e) mają miejsce zamieszkania w gminie Dobiegniew, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą.
2. **Inne podmioty**, które posiadają zgodę Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na nabycie nieruchomości, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej zgodnie z art. 2a ust. 4 *ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*.

Zgodnie z art. 2b ust. 1 i 2 *ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego* **nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości**, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście. W powyższym okresie nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom.

Zgodnie z art. 2a ust. 3a *ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego* jeżeli nieruchomość rolna wchodzi albo ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest, gdy określone w ustawie wymogi dotyczące nabywcy nieruchomości rolnej spełnia jeden z małżonków.

Uczestnicy przetargu zobowiązani są przed otwarciem przetargu do przedłożenia komisji przetargowej: dowodu wpłaty wadium, dowodu tożsamości, aktualnego wypisu z właściwego rejestru w odniesieniu do osób prawnych, pełnomocnictwo do udziału w przetargu potwierdzone notarialnie w przypadku osób reprezentujących osoby prawne oraz **dokumenty poświadczające spełnienie przesłanek zawartych w art. 2a i 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego tj:**

1. Formularz zgłoszenia uczestnictwa w przetargu ograniczonym (wzór 1).
2. Oświadczenie o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego i łącznej powierzchni użytków rolnych stanowiących własność, prawo użytkowania wieczystego oraz będących w samoistnym posiadaniu, a także dzierżawionych przez rolnika indywidualnego (wzór 2).
3. Oświadczenie o posiadaniu odpowiednich kwalifikacji rolniczych i posiadaniu stażu pracy w rolnictwie (wzór 3).

4. Kopię świadectwa (dyplomu) ukończenia szkoły podstawowej lub gimnazjalnej lub zawodowej lub średniej lub wyższej, świadectwo z tytułem wykwalifikowanego robotnika lub dyplom z tytułem mistrza, wydane przez państwową komisję egzaminacyjną, lub izby rzemieślnicze, świadectwo potwierdzające kwalifikację w zawodzie lub certyfikat kwalifikacji zawodowej wydany przez okręgowe komisje egzaminacyjne, lub świadectwo ukończenia trzech stopni zespołu przysposobienia rolniczego albo, albo zaświadczenie o ukończeniu trzech stopni zespołu przysposobienia rolniczego albo świadectwo ukończenia szkoły przysposobienia rolniczego, oświadczenie poświadczające uzyskane kwalifikacje rolnicze, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą (Dz. U. z 2012 r., poz. 109 ze zm.) wraz z kopiami dowodów potwierdzających te kwalifikacje.
5. Dokument potwierdzający zameldowanie na pobyt stały (minimum 5 lat) - zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191 ze zm.) (zaświadczenie wydane przez gminę ważne jest przez 2 miesiące od chwili wydania, o ile w tym czasie nie nastąpiła zmiana miejsca zameldowania). Do okresu 5-letniego zameldowania, o którym mowa powyżej, zalicza się okres zamieszkiwania w innej gminie bezpośrednio poprzedzający zmianę miejsca zamieszkania, jeżeli w gminie tej jest albo była położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.
6. **Inne podmioty** zobowiązane są dostarczyć zgodę Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na nabycie nieruchomości, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej zgodnie z art. 2a ust. 4 *ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*.

Wypełnione formularze i dokumenty wymienione w punktach od 1 do 5 oraz 6 (w przypadku innych podmiotów) należy dostarczyć do Starostwa Powiatowego w Strzelcach Krajeńskich, Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Strzelcach Krajeńskich ul. Ks. St. Wyszyńskiego 7, II piętro, pokój 204, **do dnia 19 czerwca 2024 r.**

Lista osób zakwalifikowanych do przetargu zostanie wywieszona na stronie internetowej pod adresem: www.fsd.pl i www.bip.fsd.pl (zakładka tablica ogłoszeń) **w dniu 24 czerwca 2024 r.**

Przedmiotowy formularz i oświadczenia dostępne są w siedzibie Starostwa Powiatowego w Strzelcach Krajeńskich, Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Strzelcach Krajeńskich, ul. Ks. St. Wyszyńskiego 7, II piętro, pokój 204, a także na stronie internetowej Powiatu Strzelecko-Drezdeneckiego przy niniejszym ogłoszeniu o przetargu pod adresem: www.fsd.pl i www.bip.fsd.pl (zakładka tablica ogłoszeń).

Umowa notarialna może być zawarta wyłącznie z podmiotem, który przetarg wygra i spełnia jednocześnie warunki *ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*.

Małżonkowie biorą wspólnie udział w licytacji. W przypadku udziału w licytacji przez jednego z małżonków posiadających ustrój wspólności majątkowej, wymagana jest zgoda drugiego współmałżonka na udział w przetargu dotyczącym kupna określonej nieruchomości - w formie aktu notarialnego.

W przypadku małżonków, pomiędzy którymi istnieje wspólność majątkowa, dokumenty o zakwalifikowaniu się do uczestnictwa w przetargu mogą być złożone tylko przez jednego współmałżonka (nawet jeżeli obydwójce spełniają warunki zakwalifikowania).

Minimalne postąpienie, o które należy podwyższyć cenę wywoławczą zostanie ustalone przez uczestników przetargu bezpośrednio przed rozpoczęciem licytacji, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygra, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości, pozostałym uczestnikom wadium zostanie zwrócone w ciągu trzech dni po zamknięciu przetargu.

W ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, osoba ustalona jako nabywca nieruchomości zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży.

W przypadku niestawienia się nabywcy bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, sprzedający może odstąpić od zawarcia umowy, wówczas wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

Cenę uzyskaną w przetargu, po odliczeniu wadium, wygrywający przetarg zobowiązany jest wpłacić w całości najpóźniej w przeddzień zawarcia umowy notarialnej na konto Powiatu Strzelecko-Drezdeneckiego. Koszty związane z zawarciem aktu notarialnego ponosi nabywca. Sprzedający zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu w uzasadnionych przypadkach.

Nieruchomość można obejrzeć w dniu 17 czerwca 2024 r. od godz. 12.00 do godz. 16.00.

Szczegółowe informacje dotyczące przetargu można uzyskać w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Strzelcach Krajeńskich, ul. Ks. St. Wyszyńskiego 7, II piętro, pokój 204 w godzinach: poniedziałek 7:00 - 17:00, wtorek - czwartek 7:30 - 15:30, piątek 7:30 - 13:30; tel. (95) 763 70 14.

Niniejsze ogłoszenie podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Strzelcach Krajeńskich, przy ul. Ks. St. Wyszyńskiego 7, na okres 30 dni tj. **od dnia 15.05.2024 r. do dnia 14.06.2024 r.**, na stronie internetowej Powiatu Strzelecko-Drezdeneckiego pod adresem: www.fsd.pl i www.bip.fsd.pl (zakładka tablica ogłoszeń), wyciąg z ogłoszenia opublikowano w Gazecie Lubuskiej w dniu 15.05.2024 r.

Administratorem danych osobowych przetwarzanych w Starostwie Powiatowym w Strzelcach Krajeńskich jest Starosta Strzelecko-Drezdenecki. Szczegółowe informacje dotyczące zasad przetwarzania danych osobowych znajdują się w Biuletynie Informacji Publicznej w Starostwa Powiatowego w Strzelcach Krajeńskich, dostępnym pod adresem strony internetowej www.bip.fsd.pl.

Strzelce Krajeńskie, dnia 13.05.2024 r.

Starosta Strzelecko-Drezdenecki
(-) Radosław Świątkowski