



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

ODDZIAŁ TERENOWY W POZNANIU
podaje do wiadomości, że zamierza sprzedać nieruchomość
położoną w obrębie BODZEWKO, gm. Piaski
pow. gostyński, woj. wielkopolskie

Przedmiotem sprzedaży będzie nieruchomość zabudowana położona w obrębie **BODZEWKO** gm. Piaski, pow. gostyński, oznaczona w ewidencji gruntów jako **działka nr 70/9 o pow. 3,2045 ha**, w klasie użytków: Br-RII – 2,8591 ha, Br-RIIIa – 0,0716 ha, Lz – 0,0552 ha, PsV – 0,0916 ha, RIIIa – 0,0261 ha, W – 0,0425 ha, Wsr – 0,0584 ha. Na nieruchomości znajdują się następujące środki trwałe: silos przejazdowy nr inw. ST 104/A/457, stodoła nr inw. ST 108/A/3/+4, magazyn zbożowy nr inw. ST 108/B/1/+27, warchlakarnia nr inw. ST 108/B/14/+8, obora nr inw. ST 108/B/15/+7, chlewnia nr inw. ST/108/B/16/+6, obora nr inw. ST 108/B/17/+5, chlewnia macior nr inw. ST 108/B/74/+3, obora nr inw. ST 108/B/88, chlewnia macior nr inw. ST 108/B/90, ogrodzenie nr inw. ST 291/B/94.

Dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO1Y/00004503/4 przez Sąd Rejonowy w Gostyniu.

W dziale III księgi wieczystej – (obciążenia i ograniczenia)

INNY WPIS – budynek z 1850 r., znajdujący się na terenie podwórza folwarcznego w Drzeczewie, gmina Piaski na terenie działki 124/2 wpisany został do Rejestru Zabytków Województwa Leszczyńskiego nr 1387/A.

INNY WPIS – budynek spichlerza z 1850 – 1880 r., znajdujący się na terenie podwórza folwarcznego w Bodzewku, gmina Piaski na działce 72 wpisany został do Rejestru Zabytków Województwa Leszczyńskiego nr 1385/A.

OSTRZEŻENIE – ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – dotyczące działki nr 2/15, 2/17, 52/4, 124/17, 124/18, 131/1, 131/12, 132/13 na rzecz Województwa Wielkopolskiego – decyzja Wojewody Wielkopolskiego nr 2/2022 z dnia 31.01.2022r.

INNY WPIS – ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości działek nr 124/17 i 124/16 na rzecz Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. na warunkach określonych w Decyzji Wojewody Wielkopolskiego nr 26/2022 z dnia 28.07.2022r.

Cena nieruchomości wynosi: 591.300,00 zł brutto

w tym:

- wartość gruntu – 371.100,00zł

w tym wartość gruntu zabudowanego wpisanego do rejestru zabytków – 3.600,00 zł

- wartość budynków i budowli – 217.800,00 zł

w tym wartość budynku wpisanego do rejestru zabytków – 39.600,00 zł.

Przeznaczenie: brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Piaski nr XXVI/212/2021 z dnia 20 lipca 2021r. W studium działka położona jest na terenach zorganizowanej działalności gospodarczej (istniejących), w strefach ochrony konserwatorskiej. Dla w/w działki nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie wydano decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Na powyższej nieruchomości nie planuje się budowy dróg gminnych. Nie wpłynęły wnioski o zmianę przeznaczenia działki w studium i sporządzenia planu miejscowego, nie planuje się podjęcia uchwały o zmianie przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz podjęcia uchwały o sporządzeniu planu miejscowego. Teren działki nie jest objęty gminnym programem rewitalizacji, nie podjęto uchwały o obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji. Działka nie leży w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych.

Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków informuje, że na terenie w/w nieruchomości znajdują się następujące zabytki:

- spichlerz w ok. 1850 r. wpisany do rejestru zabytków pod numerem rejestru 1385/A decyzją z 09.02.1993r.

- inne zabytki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków tj. zespół folwarczny wraz z budynkami obory z 1899r., chlewni w ok. 1880 r. i pozostałości ogrodzenia z bramą wjazdową.

Kupujący zobowiązany będzie do ustalenia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w formie pisemnej zaleceń konserwatorskich określających sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.

- I. Spichlerz wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji z dnia 09 lutego 1993r. pod numerem rejestru 1385/A

Sposób korzystania z zabytku:

1.należy zachować bryłę budynku,

2.zachowaniu podlega: układ, materiał i wystrój elewacji (kamienne fundamenty, otynkowanie wyższe partie, płyciny w miejscu gzymsu międzykondygnacyjnego, gzyms wieńczący, rozkład okien i drzwi),

3. ochronie podlega geometria dachu: dach dwuspadowy naczółkowy kryty dachówką,
4. należy zachować konstrukcję drewnianą wnętrza, stolarkę okienną i drzwiową, kute kraty w oknach.

Zakres dopuszczalnych zmian:

Dopuszcza się adaptację budynku na cele inne niż jego przeznaczenie pierwotne pod warunkiem zachowania wymienionych w pkt. 1,2,3,4 sposobów korzystania z zabytku.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 5 pkt. 3 i art. 4 ustawy z 23 lipca 2003r. tj. Dz.U. z 2020 poz.282) obiektowi zabytkowemu należy zapewnić zabezpieczenie i utrzymanie w jak najlepszym stanie, w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

Zabezpieczenia i wykonanie prac konserwatorskich:

1. należy zlikwidować nieszczelności i ubytki pokrycia dachowego, uzupełnić gąsiori by zabezpieczyć obiekt przed zalewaniem,
2. należy założyć rynny i rury spustowe,
3. dokonać przeglądu więźby dachowej i wykonać jej niezbędny remont, konserwację, impregnację oraz naprawę zużytych elementów,
4. należy uzupełnić deskowanie szczytów, należy uzupełnić brakującą część stropów, wymienić przegniłe fragmenty,
5. należy naprawić schody, odtworzyć brakujące fragmenty balustrad,
6. zaimpregnować i naprawić istniejącą stolarkę otworów okiennych i drzwiowych oraz zabezpieczyć otwory okienne pozbawione stolarki, a także drzwi przed działaniem wody opadowej,
7. należy uzupełnić ubytki cegły i odtworzyć tynki piaskowo-wapienne i płaskie płyciny w miejscu gzymsów międzykondygnacyjnych.

Na wszelkie prace budowlane/konserwatorskie/restauratorskie (w tym remontowe, adaptacyjne, modernizacyjne, wymianę instalacji wewnętrznych) oraz na umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych oraz inne działania mogące mieć wpływ na zmianę wyglądu zabytku należy uzyskać zgodę właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.

II. Zespół folwarczny i budynki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- a) obora
- b) chlewnia (warchlakarnia)

1. Budynki wymagają zachowania: bryły, wielkości i geometrii dachu, wyglądu elewacji, artykulacji ścian, kształtu i wielkości otworów drzwiowych i okiennych.

Dopuszcza się adaptację budynku na cele inne niż jego przeznaczenie pierwotne (nie powodujące zagrożenia dla stanu zachowania substancji zabytkowej budynku) pod warunkiem zachowania historycznej bryły.

2. Obiekty w dość dobrym stanie, potrzebują przeglądu pokrycia dachowego i uszczelnienie przeciekających fragmentów.

3. Należy systematycznie nadzorować stan techniczny obiektów i dokonywać niezbędnych prac celem utrzymania ich w jak najlepszym stanie.

Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane realizacja inwestycji w odniesieniu do obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków i położonych na obszarze niewpisanym do rejestru zabytków, wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, za pośrednictwem organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Pozostałe budynki na terenie dz. 70/9 znajdują się na terenie zespołu folwarcznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków tj. stodoła, owczarnia i 2 obory. Budynki częściowo zmodernizowane i przebudowane. W celu zachowania jednak kompozycji i wyglądu historycznego zespołu folwarcznego ww. budynki wymagają zachowania: bryły, wielkości i geometrii dachu, wyglądu elewacji, artykulacji ścian, kształtu i wielkości oryginalnych otworów drzwiowych i okiennych. Dopuszcza się adaptację budynku na cele inne niż jego przeznaczenie pierwotne (nie powodujące zagrożenia dla stanu zachowania substancji zabytkowej budynku) pod warunkiem zachowania historycznej bryły. Obiekty potrzebują również przeglądu pokrycia dachowego i uszczelnienia przeciekających fragmentów. W związku z powyższym należy systematycznie nadzorować stan techniczny obiektów i dokonywać niezbędnych prac celem utrzymania ich w jak najlepszym stanie. Należy również zachować układ prostokątnego podwórza folwarcznego z pozostawionym niezabudowanym dziedzińcem folwarcznym.

Zgodnie z art. 39 ust. 3 Ustawy prawo budowlane w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Przeniesienie własności zabytku wpisanego do rejestru zabytków tj. spichlerza w Bodzewku może nastąpić po przedłożeniu i zaakceptowaniu przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków programu użytkowego dla zabytku zgodnie z par. 7 ust. Pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 30 czerwca 2012r. (Dz.U. z 2012r. poz. 540). Program użytkowy dla ww. obiektów powinien zawierać również harmonogram prac remontowych i konserwatorskich, który uwzględniałby przyszły sposób wykorzystywania zabytku zgodnie z zasadami ochrony oraz zgodnie z poniższymi wskazaniami konserwatorskimi.

Ponad to zgodnie z art. 25 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza:

- 1). dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwość jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku, jak również możliwości jego dostosowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,

2).uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie,

3).uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.

Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany nieodpłatnie udostępnić do wglądu właścicielowi lub posiadaczowi zabytku nieruchomego posiadaną przez siebie dokumentację tego zabytku oraz umożliwić dokonanie niezbędnych odpisów z tej dokumentacji.

Przedłożenie przez wyłonionego w drodze przetargu kandydata na nabywcę wyżej wymienionego programu użytkowego obiektu zabytkowego, zatwierdzonego przez WWKZ, jest warunkiem koniecznym do zawarcia umowy sprzedaży przenoszącej własność nieruchomości.

Na podstawie art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U. z 2019r. poz. 817), istnieje możliwość zastosowania obniżki ceny sprzedaży, nie więcej niż 50%, w stosunku do części ceny składników wpisanych do rejestru zabytków, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej nieruchomości, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi.

W odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości nie toczy się postępowanie o charakterze określonym w art. 56 ust. 2 ustawy o g.n.r.S.P.

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

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 2022r., poz. 2329) 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 2022r., poz. 2329).

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19.10.1991r. *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* (Dz.U. z 2022r., poz. 2329) KOWR przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR.

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 2022 r. poz. 2329)

Zgodnie z art. 29b ustawy z dnia 19.10.1991r. *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* (Dz. U. z 2022r., poz. 2329) 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.

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.

Nieruchomości te będą sprzedawane w drodze przetargu. Termin, miejsce i warunki przetargu zostaną podane do wiadomości w odrębnym ogłoszeniu.

Niniejszy wykaz zostanie zamieszczony na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń w siedzibach: KOWR OT w Poznaniu, KOWR Sekcji Zamiejscowej w Lesznie, we właściwym miejscowo Urzędzie Gminy, we właściwym miejscowo sołectwie, we właściwej miejscowo Izbie Rolniczej, na stronie internetowej www.gov.pl/web/kowr oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej KOWR.

Szczegółowe informacje o nieruchomości można uzyskać w siedzibie KOWR OT Poznań – Sekcji Zamiejscowej w Lesznie, ul. Chrobrego 8, 64-100 Leszno, tel. (65) 511 76 03.

Wykaz wywieszono : 05 lipca 2023r.

Wykaz zdjęto : 19 lipca 2023r.