

# WÓJT GMINY KIWITY

## Ogłasza pierwszy przetarg ustny nieograniczony

**na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w obrębie Kiwity, gmina Kiwity, składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerem 314 o pow. 0,3115ha oraz 313/1 o pow. 0,7602ha.**

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi położona w obrębie Kiwity, gmina Kiwity, składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerem 314 o pow. 0,3115ha oraz 313/1 o pow. 0,7602ha, dla której IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lidzbarku Warmińskim posiada urzędzoną księgę wieczystą OL1L/00013026/2.

Działka ewidencyjna nr 313/1 oznaczona jest w ewidencji jako grunty rolne zabudowane Br-PsIII (0,2177ha), nieużytki N (0,0502ha), pastwiska trwałe PsIII (0,4429ha), grunty orne RIIIb (0,0494ha). Zaś działka ewidencyjna nr 314 oznaczona jest w ewidencji jako grunty rolne zabudowane Br- PsIII (0,0644ha), nieużytki N (0,0353 ha). Pastwiska trwałe PsIII (0,2118ha).

Działki o kształcie regularnym, usytuowane są na terenie o lekko zmiennym ukształtowaniu. Grunt jest zagospodarowany na cele zabudowy zagrodowej i uprawy rolnej. Na działce, w jej południowej części, znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek gospodarczy i stodoła, dalej na północ znajdują się dwa stawy. Północną część działki stanowi grunt orny, który obecnie jest odłogowany. Grunt w części mieszkalno-gospodarskiej porośnięty trawą oraz drzewami owocowymi przy budynku mieszkalnym. Teren nieruchomości nie jest ogrodzony.

Przez teren przedmiotowych działek, w pobliżu ich centralnej części przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz sieć kanalizacji sanitarnej.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 178 – drogi wojewódzkiej nr 513 o nawierzchni z masy bitumicznej.

Nieruchomość nie jest obciążona ciężarami i hipotekami, nie toczy się wobec niej postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości ich nabycia przez gminę.

**Cena wywoławcza: 250.000,00zł** (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).

Zwolnienie z opodatkowania VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

**Wysokość wadium w wynosi 25.000,00 zł** (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100).

Dla danej nieruchomości brak jest ustalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu ogólnego. W studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kiwity przyjętym Uchwałą nr VI/35/15 Rady Gminy Kiwity z dnia 28 sierpnia 2015 roku działki o numerach ewidencyjnych 314 i 313/1 obręb Kiwity, gmina Kiwity posiadają kierunek MUW – strefa mieszkalno-usługowa i wielofunkcyjna.

Na działkę nie wydano decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Nieruchomość wpisana jest do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków - Zarządzeniem nr 52/2015 Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 04.12.2015 r. układ ruralistyczny zwartej zabudowy wsi. Chronić należy układu ruralistyczny owalnej wsi Kiwity w zakresie układu dróg wylotowych i wewnętrznych, placów, linii zabudowy przy owalnych drogach oraz chronić sylwety, bryły, kompozycję elewacji i oryginalne elementy/materiały budynków mieszkalnych, gospodarczych i użyteczności publicznej.

**Termin i miejsce przetargu:** przetarg odbędzie się 24 lipca 2025 r. o godz. 10<sup>00</sup> w siedzibie Urzędu Gminy w Kiwitach w pokoju nr 5. Przetarg poprowadzi Komisja powołana Zarządzeniem Wójta Gminy Kiwity.

**Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest: wniesienie wadium w wysokości podanej wyżej do dnia 18 lipca 2025 r., na konto Gminy Kiwity: Bank Milenium S.A. Lidzbark Warmiński Nr 14 1160 2202 0000 0000 6193 1366.** Za termin wpłacenia wadium przyjmuje się dzień wpływu na wskazane konto.

Nieruchomości będące przedmiotem niniejszego ogłoszenia są nieruchomościami rolnymi w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 423 z późn. zm.). Zgodnie z ww. ustawą nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej.

W przypadku ustalenia, w wyniku rozstrzygnięcia przetargu, kandydata na nabywcę nieruchomości będącego rolnikiem indywidualnym, umowa przeniesienia własności zostanie z nim podpisana po przedłożeniu przez niego dokumentów zgodnie z art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

Jeżeli - w wyniku przeprowadzonego przetargu - kandydatem na nabywcę działki rolnej o powierzchni powyżej 1 ha zostanie podmiot lub osoba niebędąca rolnikiem indywidualnym w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, podjęte zostaną następujące czynności:

1. z uwagi na wymagania z art. 2a ust. 4b ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, w portalu eRolnik udostępnionym przez KOWR, zostanie zamieszczone ogłoszenie o zamiarze sprzedaży działek rolnych, co do których ustalono kandydata na nabywcę. W ogłoszeniu zostanie zamieszczona cena ustalona w wyniku przetargu oraz termin oczekiwania na odpowiedź wynoszący 30 dni.

Organizator przetargu zastrzega, że w przypadku ewentualnego zgłoszenia odpowiedzi na ww. ogłoszenie przez rolnika indywidualnego, KOWR może odmówić wyrażania zgody na zawarcie umowy sprzedaży, o której mowa w pkt 2 poniżej;

2. Po upływie 30 dniowego terminu, o którym mowa w pkt 1, Gmina Kiwity wystąpi, na podstawie art. 2a ust. 4 pkt 1 ww. ustawy, o wyrażenie przez KOWR zgody na sprzedaż nieruchomości na rzecz ustalonego kandydata. Kandydat na nabywcę zobowiązany będzie wypełnić część wniosku, przeznaczoną do wypełnienia przez nabywcę.

W zależności od stanowiska KOWR zajętego w odpowiedzi na wniosek z pkt 2 powyżej, dalszy tok postępowania będzie wyglądał następująco:

1. W przypadku wyrażenia przez KOWR zgody na sprzedaż, będzie możliwe zawarcie z ustalonym kandydatem na nabywcę umowy, niemniej jednak w takim wypadku nabywcę obciążać będą obowiązki przewidziane w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, w szczególności obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego przez okres co najmniej 5 lat (art. 2b ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego) - nabywcy nie będą w takim wypadku przysługiwać żadne roszczenia wobec Gminy Kiwity;

2. W przypadku odmowy wyrażenia przez KOWR zgody na zawarcie umowy z ustalonym kandydatem na nabywcę - umowa sprzedaży w takim wypadku nie zostanie zawarta, wadium podlegać będzie zwrotowi w całości, a nabywcy nie będą w takim wypadku przysługiwać żadne roszczenia wobec Gminy Kiwity w związku z takim zakończeniem przetargu.

Gmina Kiwity zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu, w przypadku braku wyrażenia przez KOWR zgody na zawarcie umowy z wyłonionym kandydatem na nabywcę.

Organizator wskazuje, że Dyrektor KOWR wydaje zgodę na nabycie nieruchomości rolnej przez osobę niebędącą rolnikiem indywidualnym w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, jeżeli zbywca nieruchomości wykaże, że nie było możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej rolnikowi indywidualnemu. W niniejszej sprawie ww. decyzja zostanie podjęta przez Dyrektora KOWR na podstawie dokumentów zgromadzonych w toku postępowania. Ww. decyzja będzie niezależna od organizatora, dlatego organizator uprzedza, że wygranie przetargu przez osobę nieposiadającą statusu rolnika indywidualnego nie gwarantuje, że będzie miał on możliwość nabycia nieruchomości. Organizator nie ponosi w szczególności żadnej odpowiedzialności za ewentualne straty, które poniesie kandydat na nabywcę w przypadku braku wydania zgody przez KOWR na nabycie.

Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są przedstawić Komisji Przetargowej dokumentu stwierdzającego tożsamość oraz dodatkowo w przypadku:

- podmiotów innych niż fizyczne konieczne jest przedłożenie aktualnego dokumentu, z którego wynika upoważnienie do reprezentowania tego podmiotu (wydruk z centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego lub inny dokument potwierdzający formę prowadzenia działalności i sposób reprezentacji uczestnika przetargu). Jeżeli uczestnik jest reprezentowany przez pełnomocnika, konieczne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego.

- osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą przedkładają wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,

- pełnomocników osób fizycznych – konieczne jest przedłożenie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego.

Osoby przystępujące do przetargu składają oświadczenie, że zapoznały się z warunkami przetargu oraz ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu.

**Wysokość postąpienia:** o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej nieruchomości, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek. tj. – **2.500,00 zł.**

Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

Zwrot wadium: wadium wpłacone przez uczestników przetargu, którzy nie wygrali przetargu zostanie zwrócone niezwłocznie, w ciągu 3 dni od odwołania, zamknięcia, unieważnienia lub zakończenia wynikiem negatywnym przetargu, przelewem na wskazany przez uczestnika rachunek bankowy. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał zostanie zaliczone na poczet ceny nieruchomości.

**Szczegółowe informacje** odnośnie nieruchomości będącej przedmiotem przetargu można uzyskać w Urzędzie Gminy w Kiwitach, pokój nr 4 lub pod nr telefonu 089 766 09 95 wew. 204, w godzinach pracy urzędu.

Wójt Gminy Kiwity zastrzega sobie prawo odwołania przetargu z ważnej przyczyny.

Nabywca zobowiąże się, w razie potrzeby, do przełożenia urządzeń naziemnych i podziemnych znajdujących się na działce, na własny koszt oraz do jej udostępnienia w celu wykonania remontów i konserwacji, bez roszczeń odszkodowawczych.

Wycinka drzew i krzewów leży po stronie nabywcy. Koszty związane ze wznowieniem granic nieruchomości ponosi nabywca.

Nabywca nieruchomości ustalony w przetargu, zobowiązany będzie do przeprowadzenia własnym staraniem oraz na własny koszt prac porządkowych na nieruchomości, jeśli prace takie będą konieczne.

Kiwity, 12 czerwca 2025 r.

**WÓJT**  
**Jacek Prowlik**

