

# Burmistrz Wolina ogłasza rokowania po drugim przetargu ustnym nieograniczonym zakończonym wynikiem negatywnym na sprzedaż własności nieruchomości rolnych niezabudowanych, położonych w obrębie ewidencyjnym 0002 Wolin

Przedmiot ogłoszenia: Sprzedaż  
Typ transakcji: Działka

## Szczegóły

### OGŁOSZENIE

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 2213)

Burmistrz Wolina ogłasza

rokowania po drugim przetargu ustnym nieograniczonym zakończonym wynikiem negatywnym  
na sprzedaż własności nieruchomości rolnych niezabudowanych, położonych w obrębie ewidencyjnym 0002 Wolin,  
stanowiących własność Gminy Wolin:

#### Opis, przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości:

► Nieruchomość oznaczona jako działka nr 24 o powierzchni 3,3536 ha.

Klasa użytku: RIVa – Grunty orne. Księga wieczysta nr SZ1K/00039278/6.

**Cena wywoławcza: 4.670.000,00 zł** (słownie: *cztery miliony sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych*).

Dla działki nr 24, położonej w obrębie ewidencyjnym 0002 Wolin, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Wolin, powyższa działka leży w strefie produkcyjno – usługowej. Część działki leży w strefie W.III. – ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej.

W dziale III księgi wieczystej nr SZ1K/00039278/6 widnieje wpis: ograniczenie sposobu korzystania z działki nr 24 obręb 0002 Wolin polegające na obowiązku udostępnienia w nieograniczonym zakresie w celu wykonania robót budowlanych dotyczących budowy kanalizacji deszczowej (powierzchnia zajęcia trwa 0,0010 ha), a także na prawie wykonywania wszelkich czynności związanych z konserwacją i usuwaniem awarii przez kaducznego właściciela urządzenia. Dział IV nie zawiera wpisów.

► Nieruchomość oznaczona jako działka nr 25/2 o powierzchni 2,9067 ha.

Klasa użytku: RIVa – Grunty orne. Księga wieczysta nr SZ1K/00010833/6.

**Cena wywoławcza: 4.050.000,00 zł** (słownie: *cztery miliony pięćdziesiąt tysięcy złotych*).

Dla działki nr 25/2, położonej w obrębie ewidencyjnym 0002 Wolin, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, powyższa działka leży w strefie produkcyjno – usługowej. Część działki leży w strefie W.III. – ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej.

W dziale III księgi wieczystej nr SZ1K/00010833/6 widnieje wpis: ograniczenie sposobu korzystania z działki nr 25/2 obręb 0002 Wolin polegające na obowiązku udostępnienia w nieograniczonym zakresie w celu wykonania robót budowlanych dotyczących: a) budowy sieci elektroenergetycznej nN (powierzchnia zajęcia trwa 0,0008 ha), b) budowy kanalizacji deszczowej (powierzchnia zajęcia trwa 0,0024 ha), a także na prawie wykonywania wszelkich czynności związanych z konserwacją i usuwaniem awarii przez kaducznego właściciela urządzenia. Dział IV nie zawiera wpisów.

► Nieruchomość oznaczona jako działka nr 28/2 o powierzchni 2,6709 ha.

Klasa użytku: RIIIb (2,5372 ha) oraz RIVa (0,1337 ha) - Grunty orne. Księga wieczysta nr SZ1K/00003933/5.

**Cena wywoławcza: 3.750.000,00 zł** (słownie: *trzy miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych*).

Dla działki nr 28/2, położonej w obrębie ewidencyjnym 0002 Wolin, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, powyższa działka leży w strefie produkcyjno – usługowej.

W dziale III księgi wieczystej nr SZ1K/00003933/5 widnieje wpis: ograniczenie sposobu korzystania z działki nr 28/2 obręb 0002 Wolin polegające na obowiązku udostępnienia w nieograniczonym zakresie w celu wykonania robót budowlanych dotyczących budowy sieci elektroenergetycznej nN (powierzchnia zajęcia trwa 0,0062 ha), a także na prawie wykonywania wszelkich czynności związanych z konserwacją i usuwaniem awarii przez kaducznego właściciela urządzenia. Dział IV nie zawiera wpisów.

W dniu 20 grudnia 2024 r. Rada Miejska w Wolinie podjęła uchwałę w sprawie zmiany uchwały nr VIII/86/24 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin terenu położonego w obrębie nr 2 w mieście Wolin. Obszar opracowania planu miejscowego został rozszerzony m.in. na działki nr 24, 25/2 i 28/2 z obręb 0002 Wolin.

**Termin zagospodarowania nieruchomości:** nie dotyczy.

## Podstawa sprzedaży:

Uchwały Rady Miejskiej w Wolinie nr XL/397/21 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 30 marca 2021 r., nr V/45/24 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 8 sierpnia 2024 r. oraz nr V/44/24 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 8 sierpnia 2024 r.

## Terminy przeprowadzonych przetargów, zakończonych wynikiem negatywnym:

- pierwszy przetarg ustny nieograniczony: 25 listopada 2024 r.,
- drugi przetarg ustny nieograniczony: 7 kwietnia 2025 r.

Nieruchomości będące przedmiotem niniejszych rokowań są w siedzibie w z/wa Wolin Zach. drogi krajowej S3 – w kompleksie gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową, przemysłową-skaladową i magazynową. Do strefy zabudowy mieszkaniowej od działek prowadzi asfaltowa droga L-03, zaprojektowana w ramach budowy drogi S3, na odcinku Dargobódz (z w/z/em) – Troszyn, która planowana jest do przejścia przez Gminę Wolin na podstawie uchwały intencyjnej nr LXXXI/837/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 15 września 2023 r.

Nieruchomości znajdują się w siedzibie drodze asfaltowej, w terenie uzbrojonym w urządzenia infrastruktury technicznej, zlokalizowane w działkach drogowych nr 23/1, 23/2 oraz działkach wydzielonych pod drogę dojazdową do w/z/a drogi S3. Nieruchomości nieużytkowane, obecnie w siedzibie prac budowlanych w z/wa i drogi krajowej S3.

Sprzedaż podlega zwolnieniu z podatku od towarów i usług, na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. [Dz.U. z 2024 r. poz. 361](#)).

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](#)). Zgodnie z ww. ustawą nabywca nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Z uwagi na obowiązujące przepisy, procedura sprzedaży wyglądać będzie następująco:

Osoby, które posiadają status rolnika indywidualnego i zamierzają przystąpić do rokowań w celu nabycia ww. nieruchomości w celu powiększenia prowadzonego gospodarstwa rolnego, zobowiązane są w terminie do dnia 23 czerwca 2025 r. do godz. 15:00, złożyć w Urzędzie Miejskim w Wolinie w Biurze Obsługi Interesanta (pokój nr 12) wypełnione oświadczenie (oświadczenie osoby fizycznej będącej rolnikiem indywidualnym), stanowiące załącznik do niniejszego ogłoszenia. Organizator zastrzega sobie prawo weryfikacji prawdziwości złożonego oświadczenia jak również prawo weryfikacji czy jego złożenie (równoznaczne z deklaracją woli nabycia nieruchomości na powiększenie gospodarstwa rolnego) nie stanowi czynu nieuczciwej konkurencji w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. W tym zakresie Organizator zastrzega sobie prawo odstąpienia od osoby składającej oświadczenie informacji uzupełniających.

W rokowaniach brać udział będą zarówno osoby które złożą oświadczenie jak wyżej (tj. rolnicy indywidualni) jak i osoby nieposiadające statusu rolnika indywidualnego.

W przypadku ustalenia, w wyniku rozstrzygnięcia rokowań, 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 przeprowadzonych rokowań – 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 rokowań oraz termin oczekiwania na odpowiedź wynoszący 30 dni.

Organizator rokowań zastrzega, że w przypadku ewentualnego ogłoszenia odpowiedzi na ww. ogłoszenie przez rolnika indywidualnego, KOWR może odmówić wyrażenia 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 Wolin 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 wypłacić wniosek, przeznaczony do wypłacenia przez nabywcę.

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

- a. W przypadku wyrażenia przez KOWR zgody na sprzedaż, będzie możliwe zawarcie z ustalonym kandydatem na nabywcę umowy, niemniej jednak w takim wypadku nabywcę obciążą również 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 będzie w takim wypadku przysługiwać żadne roszczenia wobec Gminy Wolin;
- b. W przypadku odmowy wyrażenia przez KOWR zgody na zawarcie umowy z ustalonym kandydatem na nabywcę – umowa sprzedaży w takim wypadku nie zostanie zawarta, wadium podlega będzie zwrotowi w całości, a nabywcy nie będzie w takim wypadku przysługiwać żadne roszczenia wobec Gminy Wolin w związku z takim zakończeniem przetargu.

Gmina Wolin zastrzega sobie prawo unieważnienia rokowań, w przypadku braku wyrażenia przez KOWR zgody na zawarcie umowy z wyznaczonym 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 byłoby 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 rokowań przez osobę nieposiadającą statusu rolnika indywidualnego nie gwarantuje, że będzie miało ono 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.

#### **Termin i miejsce przeprowadzenia rokowań:**

**Rokowania zostaną przeprowadzone w dniu 30 czerwca 2025 r., w Dworku Wolińskim przy ul. Zamkowej 23a w Wolinie, o godzinie 11:00.**

Na każdą z działek przeprowadzone zostaną osobne rokowania. Kolejność rokowań będzie zgodna z kolejnością działek wymienionych na początku niniejszego ogłoszenia.

#### **Przebieg rokowań:**

Rokowania na sprzedaż nieruchomości składają się z części jawnej oraz z części ustnej.

W części jawnej, komisja w obecności uczestników:

1. podaje liczbę otrzymanych ogłoszeń oraz sprawdza, czy ogłoszenia zawierają kopie dowodu wniesienia zaliczki,
2. otwiera koperty zawierające ogłoszenia, sprawdza dane w nich zawarte, nie ujawniając ich treści uczestnikom, oraz sprawdza tożsamość uczestników rokowań;
3. przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia ogłoszone przez uczestników rokowań,

4. ogłoszenia, które ogłoszenia zostały zakwalifikowane do ustnej części rokowań.

Komisja odmawia udziału w ustnej części rokowań osobom, których ogłoszenia:

1. nie odpowiadają warunkom rokowań;
2. zostały złożone po wyznaczonym terminie;
3. nie zawierają danych, które powinno zawierać ogłoszenie, lub dane te są niekompletne oraz nie zawierają dowodu wniesienia zaliczki;
4. są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

Część ustna rokowań:

Komisja przeprowadza ustną część rokowań w zakresie wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy, oraz dodatkowych propozycji uczestników rokowań, osobno z każdą osobą zakwalifikowaną do udziału w tej części. Dodatkowe propozycje uczestników rokowań złożone w trakcie ustnej części rokowań nie mogą być mniej korzystne od zawartych w pisemnym ogłoszeniu.

Po przeprowadzeniu ustnej części rokowań komisja ustala nabywcę lub stwierdza, że nie wybiera nabywcę. W przypadku złożenia przez uczestników rokowań równorzędnych propozycji komisja może zorganizować dodatkowe ustne rokowania z tymi osobami.

Z przeprowadzonych rokowań przewodniczący komisji sporządza protokół.

Rokowania uznaje się za zamknięte z chwilą podpisania protokołu.

Przewodniczący komisji zawiadamia ustnie uczestników rokowań bezpośrednio po ich zamknięciu.

#### **Warunki przystąpienia do rokowań:**

1. Pisemne ogłoszenie udziału w rokowaniach wraz z kopią wpłaty zaliczki, złożone w zamkniętej kopercie z napisem „Rokowania – działki rolne z obrębem ewidencyjnym 0002 Wolin” w terminie do dnia 23 czerwca 2025 r. do godz. 15:00 w Urzędzie Miejskim w Wolinie, ul. Zamkowa 23, w Biurze Obsługi Interesanta (pok. nr 12).

Ogłoszenie powinno zawierać:

- Imię, nazwisko i adres albo nazwa firmy oraz siedziba, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot;
- Data sporządzenia ogłoszenia;
- Oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- Proponowaną cenę i sposób jej zapłaty;
- Proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków rokowań.

2. Do ogłoszenia należy dołączyć:

- oświadczenie, że oferent zapoznał się z przedmiotem rokowań, stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz warunkami rokowań, które przyjmuje bez zastrzeżeń;
- oświadczenie, że oferent wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Gminę Wolin, w związku z rokowaniami na sprzedaż nieruchomości.

3. Osoby, które posiadają status rolnika indywidualnego i zamierzają przystąpić do rokowań aby nabyć którąś z nieruchomości w celu powiększenia prowadzonego gospodarstwa rolnego, zobowiązane są złożyć wraz ze ogłoszeniem wypełnione oświadczenie (oświadczenie osoby fizycznej będącej rolnikiem indywidualnym), stanowiące załącznik do niniejszego ogłoszenia.

4. Wpłaconie zaliczki w wysokości 10% ceny wywoławczej poszczególnej działki. Zaliczka należy wpłacić przelewem na konto Urzędu Miejskiego nr: 67 9393 0000 0156 2000 0050 w Banku Spółdzielczym w Wolinie. Wpłaty zaliczki należy dokonać tak, aby środki pieniężne znalazły się na rachunku bankowym Gminy Wolin najpóźniej w dniu 23 czerwca 2025 r.

W tytule przelewu należy wskazać na który z działek wpłacona jest zaliczka.

Zaliczka wpłacona przez uczestnika, który rokowania wygrał, zaliczona jest na poczet ceny nabycia nieruchomości. Zaliczka przepada na rzecz organizatora rokowań jeżeli uczestnik, który rokowania wygrał, uchyli się od zawarcia umowy notarialnej. Zaliczka zostaje zwrócona nie później niż w ciągu trzech dni od dnia: odwołania rokowań, zamknięcia rokowań, unieważnienia rokowań, zakończenia wynikiem negatywnym, nie wygrania rokowań.

Osoby fizyczne zobowiązane są przedstawić komisji przeprowadzającej rokowania dokument stwierdzający ich tożsamość, natomiast osoby prawne – aktualny odpis z rejestru handlowego, pełnomocnictwo i dokument tożsamości osoby reprezentującej albo zawiadczenie wpisu w CEIDG.

Do nabycia nieruchomości przez oferenta zagranicznego mają zastosowanie przepisy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Jeżeli kandydatem na nabywcę zostanie rolnik indywidualny w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, będzie on zobowiązany dostarczyć do umowy notarialnej dokumenty potwierdzające, że spełnia warunki wymienione w ustawie.

Jeżeli uczestnikiem rokowań jest osoba pozostająca w związku małżeńskim:

- jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku wspólnego, warunkiem dopuszczenia do rokowań będzie stawiennictwo obojga małżonków w rokowaniach albo przedłożenie zgody drugiego małżonka w formie pełnomocnictwa określającego rodzaj, przedmiot i istotne warunki czynności prawnej, której dotyczy;

- jeżeli nabycie nieruchomości ma nastąpić do majątku osobistego, warunkiem dopuszczenia do rokowań będzie przedłożenie wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielność majątkową albo odpisu orzeczenia sądowego ustanawiającego rozdzielność majątkową albo pisemnego oświadczenia obojga małżonków o nabywaniu nieruchomości do majątku osobistego jednego z nich.

Burmistrz Wolina zastrzega sobie prawo odwołania rokowań bez podania przyczyny, a także zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.

Koszty umowy notarialnej ponosi nabywca nieruchomości.

Przystępujący do rokowań powinni zapoznać się we własnym zakresie ze stanem nieruchomości, w tym z jej parametrami, aktualnym oraz możliwym przyszłym sposobem zagospodarowania. Nabywca na własny koszt wskazuje granice nieruchomości. W przypadku istnienia w granicach działki sieci uzbrojenia technicznego, nabywca zapewni sobie specjalistycznym swobodny dostęp do tych urządzeń w celu ich konserwacji lub naprawy.

Uczestnik rokowań może wnieść skargę do Burmistrza Wolina na czynności związane z ich przeprowadzeniem, w terminie 7 dni od dnia przeprowadzenia rokowań.

Szczegółowych informacji na temat rokowań udzielają pracownicy Referatu Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Wolinie (ul. Zamkowa 23), pokój nr 8, tel. 512 348 852, w godzinach pracy Urzędu. W Referacie znajduje się do wglądu opinia geotechniczna dla sprzedawanych działek – kontrolne badania geotechniczne, których celem było wstępne zbadanie warunków gruntowo – wodnych i ocena przydatności podłoża dla planowanych inwestycji budowy obiektów kubaturowych.

Ogłoszenie wraz z załącznikami znajduje się na stronie internetowej <https://gminawolin.pl/> w zakładce „nieruchomości na sprzedaż” oraz: <http://bip.gminawolin.pl/strony/menu/35.dhtml>, a także zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Wolinie do dnia 30.06.2025 r.

Wolin, dnia 17 kwietnia 2025 r.

GC Trader z siedzibą w Warszawie.  
ul. Wasilkowskiego 1a lok. 10

Copyright © 2012 - 2024 Publiczne Oferty  
wdrozenie: Daniel Czerepak firma.dcode@gmail.com