

## WÓJT GMINY PRZYTOCZNA

Ogłasza II przetarg ustny ograniczony do sektora mikro, małych i średnich przedsiębiorstw na sprzedaż nieruchomości stanowiących przedmiot własności Gminy Przytoczna, który odbędzie się w dniu 29.12.2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Przytocznej ul. Rokitniańska 4, pokój nr 3 (sala narad).

I przetarg ustny ograniczony przeprowadzony w dniu 2 września 2025 r. zakończył się wynikiem negatywnym – nie wyłoniono nabywcy.

L.p	Nr ewid. działki	Pow. łączna w ha	KW	Cena gruntu netto w zł.	Podatek VAT (23%) w zł.	Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania	RAZEM cena wywoławcza w zł.	Wadium w zł.	Położenie nieruchomości
1.	163/1	0,3162	GW1M/00 053107/6	136.000,00	31.280,00	Zaświadcza się, że dla działek o nr ew. 523/3 oraz 163/1 w obrębie Goraj w gminie Przytoczna podjęto uchwałę nr XII.87.2024 Rady Gminy Przytoczna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy linii kolejowej w obrębie Goraj, gminy Przytoczna.	167.280,00	16.750,00	Obręb 0008 Goraj, nieruchomość niezabudowana gruntowa
2.	523/3	1,0527	GW1M/00 053107/6	432.000,00	99.360,00		531.360,00	53.150,00	Obręb 0008 Goraj, nieruchomość niezabudowana gruntowa

### I. Uzasadnienie wyboru rodzaju przetargu;

Wyboru trybu przetargu ograniczonego do podmiotów sektora mikro, małych oraz średnich przedsiębiorstw dokonano zgodnie z wymogami wynikającymi z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubuskiego na lata 2014 — 2020 projekt pt. „Kompleksowe uzbrojenie terenów inwestycyjnych w powiecie międzyrzeckim” nr RPLB.01.03.01-08-0004/18.

Podmioty spełniające kryteria dla mikro, małych i średnich przedsiębiorstw są to podmioty w rozumieniu ZAŁĄCZNIKA I do rozporządzenia Komisji WE nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznające niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z 26.06.2014 r.).

## II. Informacje o nieruchomości gruntowej przeznaczonej do zbycia na drodze przetargu ustnego ograniczonego:

### Opis nieruchomości:

1. Nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona ewidencyjnie nr 163/1 o powierzchni 3162 m<sup>2</sup> obręb geodezyjny 0008 Goraj, położona w południowej części obrębu Goraj, z dala od zabudowy wsi, natomiast przy kilkulokalowym budynku dawnej stacji PKP aktualnie nieczynnej linii kolejowej nr 363 łączącej stację Rokietnica ze stacją Skwierzyna. Działka leży pomiędzy w/w linią kolejową a pasem gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-produkcyjną i obsługi podróżnych, rozciągających się wzdłuż drogi krajowej nr 24. Oddalona jest od w/w drogi krajowej o ok. 80 m. Wzdłuż jej wschodniej granicy biegnie droga o nawierzchni bitumicznej, a wzdłuż północnej teren kolejowy utwardzony częściowo brukiem. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi budynek kilkulokalowy, grunty przeznaczone na cele inwestycyjne oraz aktualnie nieczynna linia kolejowa.  
Kształt działki jest średnio korzystny – zbliżony do wydłużonego prostokąta, konfiguracja powierzchni zbliżona do płaskiej.  
Uzbrojenie terenu stanowi sieć elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna.  
Położenie ogólne — przyjęto jako słabe, gdyż są to obszary wiejskie.  
Bezpośrednie sąsiedztwo — dobre, położenie w drugiej linii zabudowy, w niewielkim oddaleniu od głównych magistrali komunikacyjnych oraz strefy aktywności gospodarczej.  
Dostępność komunikacyjna — dobra, gdyż działka oddalona jest od drogi krajowej o około 80 m, a od wschodniej granicy ma dostęp do drogi trwale utwardzonej.  
Dostęp do sieci infrastrukturalnych — dobry do większości sieci infrastruktury technicznej.  
Przeznaczenie lub możliwość optymalnego sposobu użytkowania — średnie, gdyż istnieje możliwość zabudowy usługowej/ produkcyjnej. Dla terenu w którym jest położona działka 163/1 (sprzed zmiany numeracji dokonanej scaleniem i podziałem, pręcej był to numer 163/4), dnia 14.11.2016 r. wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej wraz z budynkiem biurowym i towarzyszącą infrastrukturą techniczną.  
Cechy geofizyczne w tym ukształtowanie i konfiguracja działki — dobre, o korzystnym kształcie, teren płaski lub o minimalnym pochyleniu, bez utrudnień w zagospodarowaniu.  
Goraj, to rolnicza wieś o zwartej zabudowie położona ok. 1 km od drogi krajowej nr 24 prowadzącej z Poznania do zachodnich granic kraju. Odległość wsi od miejscowości gminnej wynosi ok. 5,5 km, natomiast odległość wycenianej działki od Przytocznej wynosi ok. 4 km. Odległość od Międzyrzecza - miasta powiatowego wynosi ok. 25 km. Gmina Przytoczna zaliczona jest do I okręgu ekonomicznego.

2. Nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona ewidencyjnie nr 523/3 o powierzchni 10527 m<sup>2</sup> obręb geodezyjny 0008 Goraj, położona w południowej części obrębu Goraj, z dala od zabudowy wsi, natomiast przy kilkulokalowym budynku dawnej stacji PKP aktualnie nieczynnej linii kolejowej nr 363 łączącej stację Rokietnica ze stacją Skwierzyna. Działka leży pomiędzy w/w linią kolejową a pasem gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-produkcyjną i obsługi podróży, rozciągających się wzdłuż drogi krajowej nr 24. Oddalona jest od w/w drogi krajowej o ok. 60 m. Wschodnią granicą przylega do drogi wojewódzkiej nr 192, która ma nawierzchnię bitumiczną i łączy się z w/w drogą krajową. Ponadto wzdłuż jej południowej granicy biegnie droga o nawierzchni bitumicznej, a wzdłuż północnej brukowa. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi budynek kilkulokalowy, grunty przeznaczone na cele inwestycyjne oraz aktualnie nieczynna linia kolejowa. Kształt działki jest dość korzystny, konfiguracja powierzchni zbliżona płaskiej. Uzbrojenie terenu stanowi sieć telekomunikacyjna elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna, które przebiegają m.in. przez zachodnią część działki. Położenie ogólne — przyjęto jako słabe, gdyż są to obszary wiejskie. Bezpośrednie sąsiedztwo — dobre, położenie w drugiej linii zabudowy, w niewielkim oddaleniu od głównych magistrali komunikacyjnych oraz strefy aktywności gospodarczej. Dostępność komunikacyjna — dobra, gdyż działka oddalona jest od drogi krajowej o około 60 m, a od wschodniej granicy przylega do drogi wojewódzkiej nr 192, która ma nawierzchnię bitumiczną i łączy się z drogą krajową nr 24. Dostęp do sieci infrastrukturalnych — dobry do większości sieci infrastruktury technicznej. Przeznaczenie lub możliwość optymalnego sposobu użytkowania — średnie, gdyż istnieje możliwość zabudowy usługowej/ produkcyjnej. Dla terenu w którym jest położona działka 523/3 (sprzed zmiany numeracji dokonanej scaleniem i podziałem, przedtem był to numer 163/4), dnia 14.11.2016 r. wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej wraz z budynkiem biurowym i towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Cechy geofizyczne w tym ukształtowanie i konfiguracja działki — średnie, o nieco gorszych parametrach użytkowych, takich jak nieregularny kształt działki, konfiguracja powierzchni zbliżona do płaskiej.

Goraj, to rolnicza wieś o zwartej zabudowie położona ok. 1 km od drogi krajowej nr 24 prowadzącej z Poznania do zachodnich granic kraju. Odległość wsi od miejscowości gminnej wynosi ok. 5,5 km, natomiast odległość wycenianej działki od Przytocznej wynosi ok. 4 km. Odległość od Międzyrzecza - miasta powiatowego wynosi ok. 25 km. Gmina Przytoczna zaliczona jest do I okręgu ekonomicznego.

#### **Przeznaczenie w mpzp:**

Dla terenu, w którym położone są przedmiotowe nieruchomości nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę ich lokalizację sposób zagospodarowania i przeznaczenia przyjmuje się **użytkowanie na cele inwestycyjne**

(produkcja, składy, magazyny, usługi itp.). Zaświadcza się, że dla działek o nr ew. 523/3 oraz 163/1 w obrębie Goraj w gminie Przytoczna podjęto uchwałę nr XII.87.2024 Rady Gminy Przytoczna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy linii kolejowej w obrębie Goraj, gminy Przytoczna.

Dnia 14.11.2016 r. dla terenu, w którym jest położona (sprzed zmiany numeracji dokonanej scaleniem i podziałem, przedtem był to numer 163/4) wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej wraz z budynkiem biurowym i towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

### **Obciążenie nieruchomości:**

Nieruchomości nie są obciążone żadnymi ciężarami hipotecznymi. Zbywane działki znajdują się w sąsiedztwie linii kolejowej i w związku z tym wynikają ograniczenia w jej przyszłym zagospodarowaniu. Przekazujący oświadcza, że z uwagi na niezachowanie odległości wymienionych w art. 53 ustawy o transporcie kolejowym Spółka Polskie Koleje Państwowe S.A. oraz Spółka PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. i ich następcy prawni nie będą ponosili odpowiedzialności wobec nabywców nieruchomości oraz ich następców prawnych za ewentualne szkody związane z prowadzeniem ruchu. Wszelkie prace mające na celu zniwelowanie skutków oddziaływania linii kolejowej przyszedli nabywcy nieruchomości oraz ich następcy prawni wykonają własnym kosztem i staraniem. Nabywca zobowiązuje się do zachowania trójkąta widzialności dla przejazdu kolejowego położonego na linii kolejowej numer 363 w km 74,991, w odniesieniu do sprzedawanych działek gruntu, a tym samym nie wykonywania na tych działkach prac ograniczających obszar trójkąta widzialności tego przejazdu kolejowego, takich jak wykonywanie zabudowy (w tym ogrodzeń), nasadzeń drzew oraz innej roślinności. Na sprzedawanych działkach występuje ograniczone prawo rzeczowe związane z tą nieruchomością a dokładnie: nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na nieograniczonym w czasie prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer 163/2 (Przed scaleniem), opisaną w niniejszej księdze wieczystej, w celu dostępu do infrastruktury kolejowej znajdującej się na działce nr 163/5 objętej księgą wieczystą kw GW1M/00045268/3, w zakresie niezbędnym do wykonania robót remontowych i modernizacyjnych linii kolejowej, jak również prac mających na celu dostosowania obiektów linii kolejowej do wszystkich obowiązujących i zmienionych w przyszłości przepisów prawa budowlanego, ochrony środowiska, przepisów regulujących transport kolejowy i bezpieczeństwo przeciwpożarowe oraz w celu dostępu do peronów dla podróżnych, na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki numer 163/5 objętej księgą wieczystą kw GW1M/00045268/3.

Przez teren działki nr 523/3 przebiega uzbrojenie w postaci infrastruktury podziemnej tj: sieć wodociągowa, kanalizacyjna, telekomunikacyjna oraz energetyczna. Z uwagi na przebieg uzbrojenia podziemnego na działce, przy umowie sprzedaży nabywca zobowiązany będzie do:

- złożenia oświadczenia, że znany jest nabywcy przebieg sieci i wynikające z tego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w postaci m.in.: lokalizacji budynków i obiektów budowlanych w pasie technicznym infrastruktury, sadzenia drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym, a prace ziemne i zagospodarowanie terenu w tym obszarze wymagają uzgodnienia z właścicielem sieci,
- pokrycia ewentualnych kosztów przełożenia sieci, w przypadku konieczności ich przełożenia, wynikającej z zamierzeń inwestora przy zagospodarowaniu nabywanej działki ponosić będzie właściciel nieruchomości,
- zrzeczenia się przez Nabywcę i jego późniejszych następców prawnych roszczeń z tego tytułu,
- zapewnienia właścicielowi sieci przebiegającej przez działkę swobodnego nieodpłatnego dostępu do sieci w celu jej wymiany, remontów, konserwacji i modernizacji.

### **III. Warunki sprzedaży:**

1. W strefie mogą zostać ulokowane mikro, małe i średnie przedsiębiorstwa.
2. W umowie sprzedaży Nabywca nieruchomości zobowiąże się wobec Gminy Przytoczna, że nie dokona zbycia prawa własności nabytej nieruchomości do dnia 23.04.2029 r. tj. do czasu trwałości projektu, na rzecz podmiotu nie spełniającego kryteriów o których mowa w pkt. 1. W razie niewykonania tego zobowiązania Nabywca poniesie odpowiedzialność odszkodowawczą wobec Gminy Przytoczna w wysokości nie mniejszej niż kwota, którą Gmina Przytoczna będzie zobowiązana zwrócić w związku z niedotrzymaniem warunków umowy o dofinansowanie projektu, o którym mowa wyżej.
3. Kupujący złoży oświadczenie, że nie będzie występować z żadnymi roszczeniami wobec strony sprzedającej z tytułu przebiegu sieci infrastruktury podziemnej i ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży geodeta wykaże inną powierzchnię, niż jest to oznaczone w dokumentach wyżej wymienionych. Okazanie punktów granicznych działek gruntu może nastąpić na życzenie i wyłącznie na koszt strony kupującej.
4. Nabywca nieruchomości zobowiązany będzie do rozpoczęcia zagospodarowania działki w nie później niż do dnia 23.04.2029 r., poprzez wybudowanie obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem. Za zakończenie inwestycji uważa się uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.
5. W przypadku niedotrzymania przez Nabywcę tego terminu zostanie naliczona kara umowna w wysokości 30% ceny sprzedaży brutto. Możliwość naliczenia przez sprzedającego wyżej określonej kary zapisana zostanie w notarialnej umowie sprzedaży. W akcie notarialnym znajdzie się również wpis, że w przypadku niedopełnienia obowiązku zapłaty wyżej wymienionej kary umownej na rzecz Gminy Przytoczna Nabywca podda się egzekucji w trybie art. 777 § pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.), do kwoty stanowiącej równowartość ceny sprzedaży nieruchomości przy czym zdarzeniem, od którego



uzależnione jest wykonanie obowiązku zapłaty wymaganych wierzytelności przez Dłużnika jest wezwanie go listem poleconym przez Wierzyciela, do zapłaty kar umownych wynikających z niedopełnienia zobowiązań określonych w punkcie 3.

6. W razie przeniesienia prawa własności na małego lub średniego przedsiębiorcę i niedotrzymania przez kolejnych Nabywców nieruchomości terminów zagospodarowania działki, kary umowne ciążą nadal na pierwotnym Nabywcy.

#### IV. **Informacje o terminie przetargu i wpłaconym wadium:**

Przetarg na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej oznaczonej ewidencyjnie nr: **163/1, obręb 0008 Goraj** odbędzie się w dniu **29 grudnia 2025 r. o godz. 10:00** w Sali Narad Urzędu Gminy w Przytocznej ul. Rokitniańska 4 (budynek Gminy, parter).

Przetarg na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej oznaczonej ewidencyjnie nr: **523/3, obręb 0008 Goraj** odbędzie się w dniu **29 grudnia 2025 r. o godz. 11:00** w Sali Narad Urzędu Gminy w Przytocznej ul. Rokitniańska 4 (budynek Gminy, parter).

#### V. **Warunki przystąpienia do przetargu:**

1. W przetargu mogą brać udział podmioty spełniające kryterium dla mikro, małych i średnich przedsiębiorstw, które wpłacą wadium na rachunek bankowy Gminy Przytoczna nr: **52 8367 0000 0050 0281 2005 0177** w Gospodarczy Bank Spółdzielczy Międzyrzecz Oddział w Przytocznej **do dnia 23 Grudnia 2025 r.** - liczy się data wpływu na rachunek bankowy (dowody i daty wpłaty sprawdzane będą przed rozpoczęciem przetargu). W tytule przelewu należy wpisać: „wadium, działka nr 163/1, obręb 0008 Goraj”. Lub „wadium, działka 523/3, obręb 0008 Goraj”
2. Warunkiem udziału w przetargu jest złożenie na piśmie w zamkniętej kopercie z dopiskiem „przetarg — sprzedaż działki nr 163/1, obręb 0008 Goraj” lub „przetarg — sprzedaż działki nr 523/3/1, obręb 0008 Goraj” **do dnia 23 Grudnia 2025 r. do godz. 13:00 w Urzędzie Gminy w Przytocznej, ul. Rokitniańska 4, 66-340 Przytoczna zgłoszenia uczestnictwa w przetargu** (załącznik nr 1) wraz z dokumentacją zawierającą:
  - a) w przypadku podmiotów gospodarczych aktualnego wypisu lub wydruku z właściwego dla danego podmiotu rejestru, zgody organów do działania w ich imieniu lub pełnomocnictwa poświadczonego notarialnie do reprezentowania podmiotu,
  - b) w przypadku cudzoziemców w myśl ustawy z dnia 24 marca 1920 r o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2278) odpis z właściwego rejestru przetłumaczony przez tłumacza przysięgłego oraz zgody Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości;
  - c) oświadczenie oferenta, że jest podmiotem spełniającym kryteria dla mikro, małych i średnich przedsiębiorstw w rozumieniu załącznika nr 1 do Rozporządzenia Komisji (UE) Nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu, tj. zatrudnienie mniej niż 250 pracowników, przy rocznym obrocie



nie przekraczającym 50.000.000 EUR a/lub całkowitym bilansie rocznym 43.000.000 EUR (załącznik nr 2);

- d) oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń oraz o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości i gotowości jej nabycia bez zastrzeżeń w obecnym stanie (załącznik nr 3);
- e) dowód wpłaty wadium.

## **VI. Warunki przetargu:**

1. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargu i kwalifikuje ich do uczestnictwa w przetargu. Listę osób zakwalifikowanych do przetargu wywiesza się w siedzibie Urzędu nie później niż na 1 dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Przetarg przeprowadzony zostanie w oparciu o przepisy 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, poz. 2213) i będzie miał formę licytacji.
3. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
4. Uczestnik przetargu winien posiadać dowód tożsamości bądź inny dokument pozwalający na zweryfikowanie tożsamości osoby przystępującej do przetargu.
5. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta spełniającego warunki określone w ogłoszeniu.

## **VII. Informacje dodatkowe**

1. Informacje na temat przetargu udzielane są przez pracownika ds. gospodarki nieruchomościami, mieniem komunalnym i mieszkaniowym Urzędu Gminy w Przytocznej, tel. 661-756-255.
2. Nieruchomość sprzedawana jest na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków. W przypadku wznowienia granic na wniosek nabywcy Gmina Przytoczna nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne różnice w powierzchni nieruchomości.
3. Wpłacone wadium przez uczestnika przetargu, który przetarg przegrał będzie przekazane niezwłocznie na wskazany przez Wpłacającego rachunek bankowy nie później niż przed upływem 3 dni od dnia: odwołania przetargu, zamknięcia przetargu, unieważnienia przetargu lub zakończenia się przetargu wynikiem negatywnym.
4. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet - ceny nabycia nieruchomości. Cenę pomniejszoną o wpłacone wadium należy wpłacić na rachunek bankowy Gminy Przytoczna nie później niż do dnia zawarcia umowy notarialnej. Niedotrzymanie tego terminu

jest równoznaczne z uchyleniem się od zawarcia umowy i powoduje przepadek wadium a przetarg czyni niebyłym.

5. Wszystkie koszty związane z nabyciem nieruchomości ponosi Nabywca wyłoniony w drodze przetargu (opłaty sądowe i notarialne).
6. Termin składania wniosków przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu.
7. Jeżeli osoba ustalona jako Nabywca nieruchomości nie stawia się bez usprawiedliwienia w ustalonym terminie w Kancelarii Notarialnej, Wójt Gminy Przytoczna może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
8. Protokół z przetargu stanowić będzie podstawę do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości.
9. O terminie zawarcia umowy notarialnej nabywca zostanie powiadomiony do 21 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
10. Ogłoszenie o przetargu zamieszczono na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu, na stronie internetowej [www.bip.przytoczna.pl](http://www.bip.przytoczna.pl) [www.przytoczna.pl](http://www.przytoczna.pl). (skąd można pobrać załączniki), oraz w prasie codziennej o zasięgu ogólnopolskim.
11. Zastrzega się prawo odwołania przetargu z ważnych powodów.

Wójt Gminy Przytoczna

Bartłomiej Kucharyk