

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONEJ DO SPRZEDAŻY

nr OPO.WKUZ.GZ.4240.306.2023.AGO.50

z dnia 07.04.2025 r.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Opolu działając na podstawie art.12 ust. 3 i art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 589 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości gruntowej **zabudowanej**, położonej w obrębie **Ulanowice**, gminie **Otmuchów**, powiecie **nyskim**, woj. **opolskim**, przeznaczonej do sprzedaży.

W skład nieruchomości, o ogólnej powierzchni 2,5085 ha, wchodzi:

1. grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako niżej wymienione działki:

L.p.	obręb	nr działki	pow.	Br-RIVa
1	Ulanowice	162	2,4285	2,4285
2	Ulanowice	182	0,0800	0,0800
r-m			2,5085	2,5085

dla których Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nysie prowadzi księgę wieczystą nr OP1N/00044003/5 – DZ IV brak obciążeń, w DZ III wpisane ograniczone prawo rzeczowe o treści: *SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, NIEOGRANICZONA W CZASIE, ODPŁATNA, BLIŻEJ OKREŚLONA W § 3 UMOWY USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU REP. A NR 6120/2018 Z DNIA 03.10.2018R. oraz inny wpis o treści: „STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 3 - GRODZISKO POŁOŻONE W CENTRUM WSI ULANOWICE, OKOŁO 100 M NA PÓŁNOCNY - WSCHÓD OD SKRZYŻOWANIA, WE WSI ULANOWICE, DROGI OTMUCHÓW - GRĄDY Z DROGĄ ZE WSI WÓJCICE, PRZY PÓŁNOCNO - ZACHODNIM NAROŻU ZABUDOWAŃ MAJĄTKU POŁOŻONEGO WE WSI, GRODZISKO STOŻKOWATE DOBRZE ZACHOWANE OTOCZONE Z TRZECH STRON FOSĄ DATOWANE NA PÓŹNE ŚREDNIOWIECZE (XIV-XV W.) - WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO POD NUMEREM A-1100/98, POŁOŻONE NA DZIAŁCE NR 19/38 PGR I 19/41 PGR.”* - nie dotyczy sprzedawanych działek.

2. Budynki, budowle, i składniki majątkowe do sprzedaży: brak.

3. opis drzewostanów leśnych: teren lasów stanowi obszar ok. 0,20 ha i porośnięty jest drzewami topoli osiki, klonu, dębu, jesionu.

4. Inne ważne informacje o nieruchomości:

- posiada dostęp do drogi,
- znajduje się na terenie Otmuchowsko-Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w jego granicach obowiązują zakazy określone w uchwale nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27-09-2016r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2019r. poz. 414, z póź. zm.),
- znajduje się na obszarze o szczególnie wysokich walorach krajobrazowych,
- nieznaczną część zlokalizowana jest na wysokiej skarpie,
- na części nieruchomości znajdują się pozostałości po zabudowie (fragmenty nawierzchni betonowej, ścianki oporowej, gruz),
- w części teren zadrzewiony – młode i pojedyncze starsze drzewa dębu, akacji, klonu, czereśni ptasiej, topoli oraz owocowe,

- przebiegają przez nią sieci: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna.

Zgodnie z art. 2 pkt.2 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu WRSP oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 poz.585), Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem nr DNI.mr.623.202.2024 z dnia 14.11.2024r. wydał zgodę na sprzedaż w/w nieruchomości.

Zgodnie z pismem (zaświadczeniem) Burmistrza Miasta i Gminy Otmuchów nr MK.6727.2.2025 przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otmuchów zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Otmuchowie nr XXXIX/376/2022 z dnia 31-08-2022 r. w/w działki znajdują się na:

- terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych symbolem RU,
- terenach rolniczych oznaczonych symbolem R,
- terenach parków, skwerów, zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP,
- terenach lasów oznaczonych symbolem ZL,
- terenach zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej mieszkaniowej) oznaczonych symbolem M.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 357.250,00 zł
(słownie złotych: trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt 00/100
w tym podatek VAT - zwolniony)

Krajowy Ośrodek zastrzega, że wyklucza płatność należności jakimikolwiek wierzytelnościami.

Istnieje możliwość rozłożenia spłaty należności na raty na podstawie art. 31 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa na uzasadniony wniosek nabywcy, jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości nabywca nieruchomości wpłaci całość ceny gruntów nierolnych i co najmniej 10% ceny gruntów rolnych oraz przedłoży stosowne zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwala na spłatę tej należności.

Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Opolu 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 Krajowym Ośrodkiem.

Ponadto, sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu nie przekroczy 300 ha.

Krajowemu Ośrodkowi przysługuje **prawo pierwokupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat licząc od dnia jej nabycia od KOWR.

W odniesieniu do zbywanej nieruchomości zastrzega się **umowne prawo odkupu** wykonywane przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Do wykonania prawa odkupu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem poniższych postanowień:

1. Prawo odkupu może zostać wykonane przez Krajowy Ośrodek zarówno w odniesieniu do całej nieruchomości, jak i w odniesieniu do poszczególnych jej części, niezależnie, kto będzie wówczas właścicielem tej nieruchomości, gdy:

- a) nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmianą dotychczasowego planu albo wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) w nowo uchwalanym planie ogólnym gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
- c) w uchwalonym lub zmienionym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nieruchomość ta została przewidziana na cele nierolne,
- d) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany miejscowego planu, zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego planu nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
- e) podjęta została uchwała o przystąpieniu do uchwalenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z projektem tego studium nieruchomość ma być przeznaczona na cele nierolne,
- f) wojewoda lub starosta wszczął postępowanie o wydanie decyzji na podstawie której nieruchomość podlegałaby wywłaszczeniu albo z mocy prawa stałaby się własnością odpowiednio Skarbowi Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- g) ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodziły złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży, określonej w niniejszym wykazie,
- h) nastąpiło lub ma nastąpić zbycie tej nieruchomości lub jej części przez Nabywającego,
- i) wydano decyzję o warunkach zabudowy (decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) dotyczącą lokalizacji elektrowni wiatrowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano konkretną lokalizację elektrowni wiatrowej na przedmiotowej działce.

2. W razie wykonania prawa odkupu całej nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:

- a) ceny określonej w niniejszym wykazie,
- b) udokumentowanych kosztów poniesionych przez Nabywającego w związku z zawarciem niniejszej umowy i przeniesieniem własności nieruchomości tj. opłaty notarialnej, wpisu w związku z ujawnieniem własności w księdze wieczystej.
- c) wartości nakładów na nieruchomość poniesionych do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Krajowy Ośrodek, z zastrzeżeniem ust.4.

3. W razie wykonania odkupu części nieruchomości lub udziału w nieruchomości cena zostanie ustalona jako suma:

- a) części ceny całej nieruchomości, ustalonej proporcjonalnie do udziału wartości odkupywanej części w wartości całej nieruchomości, określonej w niniejszym wykazie,
- b) kosztów, o których mowa w ust. 3 lit. b), w proporcji określonej w lit. a) powyżej,
- c) wartości nakładów poniesionych na odkupowaną część nieruchomości do dnia wykonania prawa odkupu, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego przez Krajowy Ośrodek, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. Nakłady, o których mowa w ust. 2 lit. c) i ust. 3 lit. c), zostaną uwzględnione w cenie odkupu tylko o tyle, o ile większą wartość nieruchomości lub jej części w stosunku do ceny określonej odpowiednio w ust. 2 lit. a) lub ust. 3 lit. a) niniejszego paragrafu.

5. Jeżeli w dacie wykonywania prawa odkupu nieruchomość obciążona będzie hipoteką, zapłata przez Krajowy Ośrodek ceny określonej zgodnie z postanowieniem ust. 2 lub 3 zostanie uiszczona po wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej.

Krajowy Ośrodek sprzedaje nieruchomość na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków prowadzonych przez Starostę Powiatu właściwego, co do położenia nieruchomości.

Ponadto, zgodnie z art. 29b ust. 1 i 2 ww ustawy, każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia 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.

Szczegółowe informacje dotyczące nieruchomości zamieszczonej w wykazie można uzyskać w Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa OT w Opolu tel. (77) 4000**928**.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu na okres co najmniej 14 dni, tj. od 16.04.2025 r. do 01.05.2025 r. na tablicy ogłoszeń w siedzibie:

- 1) Oddziału Terenowego KOWR w Opolu,
- 2) Urzędu Miasta i Gminy w Otmuchowie,
- 3) Izby Rolniczej w Opolu,
- 4) Sołectwa Ulanowice

oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa