

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONEJ DO SPRZEDAŻY (OPO.WKUZ.GZ.4240.3.2024.GJ.127)

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 (tj. Dz.U.2025 poz. 826) podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w gminie **Kietrz**, powiat **głubczycki**, woj. **opolskie**, przeznaczonej do sprzedaży.

1. W skład nieruchomości wchodzą grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako:

Obręb	Działka nr	Powierzchnia ogólna działki (ha)	Oznaczenie klasoużytku															
			RII	RIIIa	Br-RIIIa	RIIIb	S-RIIIb	RIVa	RIVb	RV	RVI	ŁIII	W-ŁIII	PsII	PsV	PsVI	Lzr-PsVI	K
Ściborzyce Wielkie	19/1	4,3000	1,7200	2,5800														
Ściborzyce Wielkie	33	7,2000	2,2100	4,7400					0,2500									
Ściborzyce Wielkie	151/6	0,1750			0,0724								0,1026					
Ściborzyce Wielkie	157	0,0500										0,0500						
Ściborzyce Wielkie	158/1	0,6800								0,1700	0,1000					0,2600	0,1100	0,0400
Ściborzyce Wielkie	159/5	0,3000								0,0600	0,1000					0,1400		
Ściborzyce Wielkie	159/16	23,0434		0,2100		11,1634	0,1400	1,0200	5,8000	3,9300	0,7800							
Ściborzyce Wielkie	161/1	0,2300							0,2100	0,0200								
Ściborzyce Wielkie	239/1	6,1500		2,2200					2,9400		0,4300	0,3700		0,1600	0,0300			
Ściborzyce Wielkie	239/2	0,8800				0,1100			0,4700		0,0200	0,1000			0,1800			
Ściborzyce Wielkie	328/2	0,0345										0,0345						
Ściborzyce Wielkie	328/3	0,2930			0,2930													
Ściborzyce Wielkie	328/4	1,4225	0,0435		0,5392							0,8398						
RAZEM		44,7584	3,9735	9,7500	0,9046	11,2734	0,1400	1,0200	9,6700	4,1800	1,4300	1,3943	0,1026	0,1600	0,2100	0,4000	0,1100	0,0400

Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta o nr OP1G/00022637/1, działły I-Sp, III i IV wolne od zapisów oraz księga wieczysta o nr OP1G/00029267/5 działły I-Sp i IV wolne od zapisów, w dziale III - INNY WPIS: stanowisko archeologiczne - stanowisko wielokulturowe datowane na epokę kamienia (neolit)[...]. Księgi wieczyste prowadzone w Sądzie Rejonowym w Głubczycach.

Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 44,7584 ha, w tym:

- grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – 0,1100 ha,
- grunty rolne zabudowane – 0,9046 ha,
- grunty orne – 41,2969 ha,
- pastwiska trwałe – 0,7700 ha,
- łąki trwałe – 1,3943 ha,
- sady – 0,1400 ha,
- rowy – 0,1026 ha,
- użytki kopalne – 0,0400 ha.

2. budynki, budowle i składniki majątkowe przeznaczone do sprzedaży:
- magazyn zbożowy nr inw. 136/116, zbiornik na gnojowicę nr inw. 205/119, budynek administracyjny nr inw. 114_13, budynek gospodarczy/garaż 3-bokowy nr inw. 108/001410, magazyn/warsztat nr inw. 180/115A, magazyn-przeznaczony na stodołę nr inw. 180/81, magazyn/łącznik nr inw. 180/82A, budynek stacji paliw nr inw. 119/947*A, magazyn/chlewnia nr inw. 180/117*A, oświetlenie uliczne 261/270*A, Linia niskich napięć 261/271*A, Mur-ogrodzenie nr inw. 298/118A.

Ocena charakterystyki energetycznej budynku administracyjnego Ściborzyce Wielkie 67, 48-130 Ściborzyce Wielkie o nr inwentarzowym 114_13		
Wskaźnik charakterystyki energetycznej	Oceniany budynek	Wymagania dla nowego budynku według przepisów techniczno-budowlanych
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	EU=125,81 kWh(m ² · rok)	
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową	EK=273,29 kWh(m ² · rok)	
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną	EP=314,86 kWh(m² · rok)	EP = 95,00 kWh /(m ² · rok)
Jednostkowa wielkość emisji CO ₂	E _{CO2} =0,0966 t CO ₂ /(m ² · rok)	
Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu	U _{oze} = 0,00%	

3. obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków: brak
4. inne ważne informacje o nieruchomości:
- nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej,
 - na działkach o nr 159/16, 239/1, 33, 19/1 znajduje się ściernisko po kukurydzy,
 - działki 158/1, 159/5 porośnięta samosiewami drzew oraz krzewów, ponadto na działce 158/1 punktowo zalega gruz budowlany wymieszany z ziemią a największe jego składowisko znajduje się w południowej części działki na powierzchni około 200 m².,
 - działka 161/1, 239/1 w większości stanowią teren podmokły porośnięty trzciną i samosiewami drzew i krzewów.
 - działka 239/2 na powierzchni ok. 0,60 ha jest porośnięta drzewami oraz ich samosiewami i krzewami, ponadto część, która jest porośnięta znajduje się na stromej skarpie,
 - działki o nr 328/3, 328/4 i 151/6 są zabudowane budynkami i budowlami m.in.: magazyn zbożowy, zbiornik na gnojowicę, budynek administracyjny, budynek gospodarczy/garaż 3 stanowiskowy, magazyn/warsztat, magazyn-przeznaczony na stodołę, magazyn/łącznik, budynek stacji paliw, magazyn/chlewnia, mur-ogrodzenie, oświetlenie uliczne oraz linia elektroenergetyczna, studzienki kanalizacyjne. Budynki i budowle w złym stanie technicznym. Teren bazy utwardzony głównie płytami betonowymi. Uzbrojenie: energia elektryczna, wodociągowa, teletechniczna,
 - działka 151/6 stanowi podziemny rów,
 - działka 328/2 oraz ok. 0,70 ha działki 328/4 porośnięta jest samosiewami drzew i krzewów oraz chwastami.
 - na działce o nr 19/1 zlokalizowane stanowisko archeologiczne nr 63, na działce 33 zlokalizowane stanowisko archeologiczne nr 64 i 59, na działce 239/1 zlokalizowane stanowisko archeologiczne nr 33 i 35, na działce 159/16 zlokalizowane stanowisko archeologiczne nr 37, 38, 39, na działce 159/5 zlokalizowane jest częściowo stanowisko archeologiczne nr 38.

Dla nieruchomości brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kietrz uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Kietrze nr III/25/2024 z dnia 18 czerwca 2024 r., nieruchomość oznaczona jest następująco: działka 159/16, 239/2 w części obszary rolne a w części obszary zieleni; działka 159/5 i 158/1 w części obszary zieleni, w części obszary rolne, w części droga publiczna klasy zbiorczej; działka 157, 328/2 w części obszary zieleni a w części droga publiczna klasy zbiorczej; działka 161/1 obszary rolne; działka 19/1, 33 w części obszary rolne a w części droga publiczna klasy zbiorczej; działka 239/1 w części obszary zieleni, w części obszary rolne, w części obszary cieków wodnych, stawów, zbiorników; działka 151/6 w części droga publiczna klasy zbiorczej, w części obszary zieleni, w części obszary zabudowy wsi z preferencją zabudowy związanej z rolnictwem, w części obszary rolne; działka 328/3 w części obszary zabudowy wsi z preferencją zabudowy związanej z rolnictwem, w części droga publiczna klasy zbiorczej; działka 328/4 w części obszary zieleni, w części obszary zabudowy wsi z preferencją zabudowy związanej z rolnictwem, w części obszar cieków wodnych, stawów, zbiorników, w części obszary rolne, w części droga publiczna klasy zbiorczej.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 4 364 000,00 zł – zwolniona z podatku VAT
(słownie złotych: cztery miliony trzysta sześćdziesiąt cztery tysiące 00/100)

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w Opolu 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 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 Krajowego Ośrodka.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w stosunku do nieruchomości zastrzega wprowadzenie do umowy sprzedaży **umownego prawa odkupu**, wykonywanego przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa w okresie **pięciu lat** od dnia zawarcia umowy kupna-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 wyłączeniu 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, określone w niniejszym ogłoszeniu,
 - 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 licytacji w niniejszym przetargu,
 - 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 wyniku licytacji w niniejszym przetargu,
 - 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 zwiększą 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) 4000-991.

Opole, dnia 02.10.2025 roku

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
Oddział Terenowy w Opolu
ul. 1 Maja 6, 45-068 Opole
tel. 77 40 00 900, fax 77 40 00 951

Zastępca Dyrektora
Waldemar Janeczek
/podpisano elektronicznie/

Wykaz wywieszono na tablicy ogłoszeń:

- Urzędu Miejskiego w Kietrze,
- Izbie Rolniczej w Opolu,
- KOWR OT w Opolu i na stronie internetowej www.kowr.gov.pl, w terminie **od 03.10.2025 do 20.10.2025 r.**