

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONEJ DO SPRZEDAŻY
nr OPO.WKUZ.GZ.4240.282.2024.AGO.96
z dnia 12.01.2026 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 2025 poz. 826) podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości gruntowej **niezabudowanej**, położonej w obrębie **Michałowek**, gminie **Niemodlin**, powiecie **opolskim**, woj. **opolskim**, przeznaczonej do sprzedaży.

W skład nieruchomości, o ogólnej powierzchni 0,9000 ha, wchodzi:

1. grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako niżej wymieniona działka:

nr dz.	a.m.	pow.	RIIIb	RIVa
72	2	0,9000	0,3900	0,5100

dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu prowadzi księgę wieczystą nr OP1O/00170355/0 – DZ I-Sp, III, IV brak obciążeń.

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

3. opis drzewostanów leśnych: brak.

4. Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków: brak.

5. Inne ważne informacje o nieruchomości:

- posiada dostęp do drogi,
- położona w Obszarze Chronionego Krajobrazu Grodziec, który został ustanowiony *Uchwałą nr XVII/136/04 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 27-05-2004 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu.*,
- obciążona jest umową dzierżawy obowiązującą do 30-09-2030 r.

Zgodnie z pismem nr GNP.6724.76.2025 Burmistrza Niemodlina z dnia 07-05-2025 r. dla przedmiotowej nieruchomości brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studiu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin zatwierdzonym uchwałą Nr XXI/110/20 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 24-02-2020 oraz rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego nr IN.I.742.3.2020.AB z dnia 31-03-2020 r. działka nr 72 położona jest na terenie oznaczonym symbolem R – obszary użytkowane rolniczo w obszarze chronionego krajobrazu - Grodziec.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 50.250,00 zł
(słownie złotych: pięćdziesiąt 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 co najmniej 10% jej ceny oraz

przedłoży zabezpieczenie spłaty kwoty należności rozłożonej na raty, a jego sytuacja finansowa pozwoli na spłatę tej należności.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa do wyżej wymienionej nieruchomości przysługuje dotychczasowemu dzierżawcy pierwszeństwo w nabyciu po cenie i na warunkach podanych w niniejszym wykazie. W przypadku nieskorzystania przez dzierżawcę z przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu, nieruchomość może być sprzedana w drodze przetargu w oparciu o przepisy w/w ustawy oraz w oparciu o rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (t.j. Dz. U. 2021 poz. 2092) wówczas warunki, termin, miejsce i rodzaj przetargu zostaną podane do wiadomości publicznej w ogłoszeniu o przetargu.

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 wchodzi 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 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**928**.

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

Z-ca Dyrektora
Artur Pustelnik
/podpisano elektronicznie/

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu na okres co najmniej 14 dni, tj. **od 21.01.2026 r. do 05.02.2026 r.** na tablicy ogłoszeń w siedzibie:

- 1) Oddziału Terenowego KOWR w Opolu,
- 2) Urzędu Miejskiego w Niemodlinie
- 3) Izby Rolniczej w Opolu
- 4) Sołectwa Michałówek

oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	88775.292626.319019
Nazwa dokumentu	WYKAZ NIERUCH_sprzedaż pierwszeństwo Michałówek dz nr 72.pdf
Tytuł dokumentu	WYKAZ NIERUCH_sprzedaż pierwszeństwo Michałówek dz nr 72
Sygnatura dokumentu	OPO.WKUZ.GZ.4240.282.2024.AGO
Data dokumentu	13.01.2026 10:48:12
Skrót dokumentu	69526B49DB4AE7B96BE2E02D77DBFB19F81D7687
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	13.01.2026
Sygnatariusz	Artur Pustelnik
Stanowisko	Z-ca dyrektora
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
Akceptacja	Brzuchowski Grzegorz, 13.01.2026 10:08:21, wersja 1.2 (Kierownik, DYREKTOR OT OPOLE (OPO.D), Sekcja Gospodarowania Zasobem (OPO.WKUZ.GZ)) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Opole
Akceptacja	Brzuchowski Grzegorz, 13.01.2026 08:16:40, wersja 1.1 (Kierownik, DYREKTOR OT OPOLE (OPO.D), Sekcja Gospodarowania Zasobem (OPO.WKUZ.GZ)) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Opole
	EZD 3.128.146.146.
Data wydruku:	13.01.2026 11:04:12
Autor wydruku:	Gorzalak Aleksandra