

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONEJ DO SPRZEDAŻY

nr OPO.WKUZ.GZ.4240.567.2022.AGO.107

z dnia 05.05.2025 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 **niezabudowanej**, położonej w obrębie **Zakrzów**, gminie **Polska Cerekiew**, powiecie **kędzierzyńsko-kozielskim**, woj. **opolskim**, przeznaczonej do sprzedaży.

W skład nieruchomości, o ogólnej powierzchni 21,2578 ha, wchodzi:

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

nr dz.	pow.	RII	RIIIa	RIIIb	LsII
914/5	21,2578	11,4716	5,6385	0,0516	4,0961

dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu prowadzi księgę wieczystą nr OP1K/00041518/4 – DZ IV brak obciążeń. Występujące w DZ III wpisy o treści:

- „*odpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości w Dobrzeniu-Małym zapisanej w KW 78487 Sądu Rejonowego w Opolu, polegająca na umożliwieniu konserwacji, eksploatacji i wszelkich remontów na działce nr 100 m1 odcinka elektroenergetycznej napowietrznej linii 400 kV Dobrzeń-Wielopole, bliżej określona w par. 3 umowy*”
- „*stanowisko archeologiczne - osada datowana na młodszą epokę kamienia- neolit (kultura pucharów lejkowatych) sprzed około 5400 lat, epokę brązu (kultura łużycka) sprzed około 3300-2700 lat, późny okres wpływów rzymskich (kultura przeworska) sprzed około 1700 lat oraz wczesne średniowiecze (xi-xii) na działce nr 907. wpisane zostało do rejestru zabytków województwa opolskiego pod numerem a-13/2001*” nie dotyczą przedmiotu sprzedaży.

2. Budynki, budowle, i składniki majątkowe do sprzedaży: brak – występują jednak pozostałości po zabudowie poprzerastane krzewami.

3. opis drzewostanów leśnych:

- teren leśny porośnięty w większości młodymi drzewami klonu, akacji, dębu, osiki, topoli białej, olszy oraz pojedynczymi starszymi drzewami dębu, klonu, akacji,
- drzewostan wykazuje liczne zniekształcenia pni, pochylenia, ubytki,
- występują wiatrołomy.

4. Inne ważne informacje o nieruchomości:

- posiada dostęp do drogi,
- przebiega przez nią napowietrzna sieć energetyczna średniego napięcia wraz z 8 pojedynczymi słupami,
- obciążona jest umową dzierżawy obowiązującą do 31-10-2025r.

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.623.164.2023 z dnia 27.03.2024 r. wydał zgodę na sprzedaż w/w nieruchomości.

Zgodnie z pismem Urzędu Gminy Polska Cerekiew nr PP.6727.16.2025 przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Polska Cerekiew zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy w Polskiej Cerekwi nr XIX/134/2008 z dnia 29-12-2008 r. w/w działka znajduje się na terenie oznaczonym sybolami:

- **R2** – obszar rolny, chroniony przed zainwestowaniem, obejmujący grunty o bardzo korzystnych warunkach przyrodniczych dla potrzeb rolnictwa,
- **E7** – obszary o funkcji ekologicznej na terenach zabudowanych,
- **P8.** – strefa polityki promocji działań proekologicznych na obszarach intensywnie użytkowanych rolniczo;
- **P13.** – strefa polityki ochrony elementów historycznej struktury przestrzennej.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi 1.931.250,00 zł
(słownie złotych: jeden milion dziewięćset trzydzieści jeden 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 (leśnych) i co najmniej 10% ceny gruntów rolnych 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.

Zawiadomienie o zamiarze zbycia za cenę i na warunkach podanych w wykazie będzie wiążące dla stron, o ile Dyrektor Generalny KOWR udzieli szczególnego pełnomocnictwa na sprzedaż tej nieruchomości.

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**.

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu na okres co najmniej 14 dni, tj. **od 13.05.2025 r. do 28.05.2025 r.** na tablicy ogłoszeń w siedzibie:

- 1) Oddziału Terenowego KOWR w Opolu,
- 2) Urzędu Gminy w Polskiej Cerekwi,
- 3) Izby Rolniczej w Opolu,
- 4) Sołectwa Zakrzów

oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa