

Burmistrz Grodkowa ogłasza I rokowania po drugim przetargu ustnym, nieograniczonym na sprzedaż działki nr 205/5 o pow. 0,0250 ha, i działki nr 205/3 o pow. 0,0380 ha zabudowanej budynkiem użytkowym z budynkiem gospodarczym w Grodkowie, obręb Półwiosek

1. Położenie nieruchomości – Grodków, obręb Półwiosek, gmina Grodków, powiat Brzeg, województwo opolskie.

2. Opis nieruchomości:

Zbywana nieruchomość położona w Grodkowie, obręb Półwiosek stanowi działkę nr 205/5 o pow. 0,0250 ha, Bi i działkę nr 205/3 o pow. 0,0380 ha, Bi zabudowaną budynkiem użytkowym – była świetlicą wiejską z budynkiem gospodarczym - dobudowanym do budynku świetlicy i funkcjonalnie z nim połączonym. Nieruchomość zapisana w księdze wieczystej nr OP1N/00038755/6.

Nieruchomość położona jest przy drodze o nawierzchni urządzonej w pobliżu dworca kolejowego w znacznej odległości od centrum miasta przy drodze głównej urządzonej prowadzącej do obwodnicy miasta Grodków. Nieruchomość położona w sąsiedztwie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnym i użytkowymi – pawilon handlowy. Dojazd do nieruchomości odbywa się od strony drogi głównej urządzonej o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Opis działki

Oznaczenie geodezyjne	205/3, 205/5 z a.m. 3
Kształt nieruchomości	Nieregularny zbliżony do trapezu
Stan zagospodarowania	Nieruchomość zabudowana - budynkiem użytkowym - świetlicą wraz z budynkiem gospodarczym dobudowanym do budynku świetlicy i funkcjonalnie z nim połączonym
Uzbrojenie z ulicy	e.e., woda, kanalizacja, gaz
Ogrodzenie	Działka nr 205/3 w części od strony ul. Skośnej ogrodzona elementami stalowymi na słupkach stalowych

Opis budynku

Budynek użytkowy

Opis ogólny	Budynek użytkowy piętrowy częściowo podpiwniczony z poddaszem nie użytkowym. Do budynku świetlicy dobudowany budynek gospodarczy połączony funkcjonalnie z częścią pomieszczeń na parterze budynku świetlicy
-------------	--

Podstawowe dane techniczne

Powierzchnia zabudowy [m ²]	328,00
Powierzchnia użytkowa [m ²]	432,30
Rok budowy	przedwojenny

Podstawowe dane konstrukcyjno-materiałowe budynku:

Elementy budynku	Opis
Fundamenty:	betonowe
Ściany fundamentowe:	betonowe
Ściany wewnętrzne konstrukcyjne i działowe:	murowane z cegły ceramicznej pełnej
Ściany zewnętrzne:	murowane z cegły ceramicznej pełnej i bloczków

Dach/stropodach	konstrukcja drewniana , dwuspadowy
Schody zewnętrzne	betonowe
Pokrycie	dachówka ceramiczna
Tynki wewnętrzne, okładziny	tynk zwykły cementowo-wapienny gładki
Elewacje i roboty zewnętrzne	tynk cementowo-wapienny gładki
Podłogi i posadzki	w świetlicy podłoga drewniana, w pozostałych pomieszczeniach płytki ceramiczne, wykładzina rulonowa PCV

stolarka okienna:	okna drewniane
Stolarka drzwiowa:	drzwi drewniane i płytowe
Instalacje w budynku	e.e., wod-kan., co - obecnie odłączone

Wykaz pomieszczeń i powierzchni użytkowych

	Budynek użytkowy - świetlica	Budynek gospodarczy - dobudowany do budynku świetlicy i funkcjonalnie z nim połączony
Rodzaj pomieszczenia	powierzchnia [m ²]	

PARTER			
pom. gosp.	11,50	-	-
kor. z kl. schod.	12,60	-	-
pom. uż. 1	19,60	-	-
pom. uż. 2	18,80	-	-
pom. uż. 3	13,30	-	-
pom. uż. 4	18,30	-	-
pom. sanitarne	11,50	-	-
pom. gosp. 5	6,10	-	-
biuro	11,10	-	-
korytarz	12,60	-	-
pom. magazynowe	-	20,10	-
łazienka z wc	-	2,30	-
pom. użytkowe	-	13,00	-
korytarz	-	5,20	-
pom. gospodarcze	-	-	10,90
pom. magazynowe	-	-	38,90
	135,40	40,60	49,80
	176,00		-
Pu parteru		225,80	
PÓŁPIĘTRO			
pom. sanitarne 1	5,60		
pom. sanitarne 2	3,70	-	-
korytarz	4,50	-	-
	13,80	-	-
		13,80	
I PIĘTRO			
kuchnia	21,00	-	-
pom. gosp.	21,00	-	-
sala świetlicy	123,30	-	-
scena	14,20	-	-
korytarz z kl. schod.	13,20	-	-
	192,70	-	-
		192,70	
Pu budynku [m ²]		432,30	

Powierzchnia użytkowa budynku

432,30 m²

Powierzchnia obliczona w świetle okładzin i wypraw wewnętrznych ścian budynku.

Opis stanu technicznego budynku

- Ściany zewnętrzne skorodowane
- Ściany wewnętrzne zawilgocone
- Tynki zewnętrzne skorodowane i wykruszone.
- Tynki wewnętrzne – przebarwione, zawilgocone i skorodowane
- Stolarka okienna – nieszczelna.
- Stolarka drzwiowa - w stanie złym.
- Dach – konstrukcja stabilna, drewno zaatakowane przez szkodniki biologiczne. Pokrycie miejscami nieszczelne.
- Rynny i rury spustowe – zniszczone.
- Instalacje – niesprawne.
- Podłogi – w złym stanie technicznym.

Powierzchnia nieruchomości podana została z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Brzegu. Nabywca nieruchomości powinien dokonać okazanie granic we własnym zakresie i na własny koszt, natomiast sprzedający tj. Gmina Grodków nie bierze odpowiedzialności za ewentualne różnice powierzchni ujawnionej przy okazaniu granic ani też za wszelkie spory wynikające z ich przebiegu.

Sprzedający nie odpowiada za wady ukryte zbywanej nieruchomości, w tym także różne nie wskazane na mapach urządzenia podziemne, które nie zostały zgłoszone do inwentaryzacji. Ponadto na nieruchomości mogą znajdować się strefy ochronne sieci zlokalizowanych na działkach sąsiednich. Ograniczenia, utrudnienia lub koszty mogące wynikać dla nabywcy z istnienia sieci, bądź stref ochronnych sieci obciążają ryzyko nabywcy.

Nabywca odpowiada za samodzielne zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz jej aktualnym sposobem zagospodarowania, jej parametrami oraz możliwością zagospodarowania. Rozpoznanie wszelkich warunków faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji leży w całości po stronie nabywcy i stanowi obszar jego ryzyka.

3. Obciążenia nieruchomości i zobowiązania:

W dziale III Księgi Wieczystej nr OP1N/00038755/6 prowadzonej przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nysie wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe – odpłatna za jednorazowym wynagrodzeniem, nieograniczona w czasie, służebność przesyłu na rzecz Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie - właściciela sieci i następców prawnych tej Spółki, bliżej określona w § 3 umowy o ustanowienie służebności przesyłu nr Rep.A:379/2019 z dnia 24.01.2019r.

Gmina Grodków posiada oświadczenie od uprawnionego z tytułu służebności, zawierające zgodę na zwolnienie spod obciążenia w/w służebnością działek nr 205/3 i nr 205/5 w Grodkowie obręb Półwiosek.

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży obciążona jest umową użyczenia Ośrodka Pomocy Społecznej w Grodkowie 03.03.2026 r. z możliwością wypowiedzenia z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i sposób zagospodarowania nieruchomości:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków zatwierdzonym uchwałą Nr XX/170/2020 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 30 września 2020 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 30 października 2020 r. poz. 2896) teren obejmujący działki Nr 205/3 i Nr 205/5 w Grodkowie, obręb Półwiosek oznaczony jest symbolem MU70 – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

W stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie została podjęta uchwała, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 t. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), a przedmiotowa nieruchomość nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 w/w ustawy.

W/w działki położone są w strefie „B” ochrony konserwatorskiej a budynek przy ul. Otmuchowskiej nr 9 w Grodkowie, obręb Półwiosek (Magazyn Caritas, d. Dom Ludowy) widnieje w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W związku z powyższym w oparciu o art. 3 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 101) brak jest obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej zbywanego budynku.

Sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Termin zagospodarowania nieruchomości: nie ustalono.

Zgodnie z pismem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Nysie VN.ZZI.0145.47.2025.MT z dnia 27.05.2025 r. na działkach nr 205/5 i nr 205/3 w Grodkowie obręb Półwiosek, gmina Grodków brak jest w ewidencji PGW WP urządzeń melioracji wodnych.

Przedmiotowe działki znajdują się poza zasięgiem map zagrożenia powodzią dostępnych na stronach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie KZGW w Warszawie.

Zgodnie z Zaświadczeniem Starosty Brzeskiego ŚR.6164.304.2025.JZ z dnia 19.05.2025 r. działki nr: 205/3 i 205/5 obrębu Półwiosek, gminy Grodków, nie są objęte uproszczonym planem urządzania lasu oraz dla ww. działek nie zostały wydane decyzje określające zadania z zakresu gospodarki leśnej (o których mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach).

Zgodnie z pismem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków RZ.5135.244.2025.MN z dnia 23 maja 2025 r. nieruchomość zlokalizowana na działce o nr ewidencyjnym 205/3 oraz nr 205/5 przy ul. Otmuchowskiej nr 9 w Grodkowie, Gminie Grodków (obrub Półwiosek) nie jest wpisana indywidualnie do rejestru zabytków nieruchomych, nie jest zlokalizowana na obszarze układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków, natomiast ujęta jest w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest zlokalizowana na obszarze stanowiska archeologicznego, natomiast w przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu lub wójta, burmistrza lub prezydenta (art. 32 ust. 1 pkt 1, i 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

5. Terminy przeprowadzonych przetargów:

- I przetarg ustny nieograniczony – 16.10.2025r.
- II przetarg ustny nieograniczony – 03.12.2025r.

6. Forma zbycia – sprzedaż.

7. Cena wywoławcza nieruchomości: 161 850,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych i 00/100).

Sprzedaż działki nr 205/3 wraz z zabudowaniami zwolniona jest z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 i art. 29a ust. 8 ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 r. (Dz. U. z 2025 r., poz. 775 ze zm.), sprzedaż działki nr 205/5 podlega opodatkowaniu 23% stawką podatku VAT na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 pkt 1 w/w ustawy.

Nabywca nieruchomości oprócz zapłaty ceny nieruchomości osiągniętej w rokowaniach powiększonej o podatek Vat zobowiązany będzie do pokrycia kosztów sporządzenia umowy notarialnej oraz opłat sądowych związanych z dokonaniem wpisów w księgach wieczystych.

8. Warunkiem wzięcia udziału w rokowaniach jest:

- złożenie do dnia 16 lutego 2026 r. do godz. 14⁰⁰ w biurze podawczym Urzędu Miejskiego w Grodkowie przy ul. Warszawskiej 29, zgłoszenia udziału w rokowaniach. Zgłoszenia w rokowaniach należy składać w zamkniętych kopertach z dopiskiem „Zgłoszenie udziału w rokowaniach na sprzedaż nieruchomości - działka nr 205/5 i nr 205/3 zabudowana budynkiem użytkowym z budynkiem gospodarczym w Grodkowie, obręb Półwiosek NIE OTWIERAĆ”.
- zgłoszenie powinno zawierać:
 - imię, nazwisko adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot,
 - datę sporządzenia zgłoszenia,
 - oświadczenie, że zgłaszający zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - proponowaną cenę i sposób jej zapłaty,
 - proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków rokowań,
 - kopię dowodu wpłaty zaliczki.

9. Informacje dotyczące warunków rokowań można uzyskać do dnia 19 lutego 2026r. w Urzędzie Miejskim w Grodkowie ul. **Warszawska 29**, pok. 34, tel. 77 4040337, 774040302.

10. Termin i miejsce rokowań – 20 luty 2026r. godz. 9⁰⁰ w Urzędzie Miejskim w Grodkowie ul. Warszawska 29, I piętro, sala nr 35.

11. Zaliczkę tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy **w wysokości 32 370,00 zł** (słownie: trzydzieści dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt złotych i 00/100) należy wpłacać **do dnia 16 lutego 2026r.** na konto Urzędu Miejskiego w Grodkowie nr: 51 1020 3668 0000 5102 0015 7792 prowadzone w PKO BP, Oddział Grodków.

Wpłacona zaliczka nie podlega zwrotowi jeżeli osoba, która wygrała rokowania, zrezygnuje z nabycia nieruchomości lub nie stawia się bez usprawiedliwienia w wyznaczonym dniu i godzinie,

celem zawarcia umowy sprzedaży. Zaliczka ulega zaliczeniu na poczet wpłaty nabywcy, który rokowania wygrał. Wpłaconą zaliczkę zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia: odwołania rokowań, zamknięcia rokowań, unieważnienia rokowań, zakończenia rokowań wynikiem negatywnym.

12. Uczestnik rokowań przedkłada komisji przed rozpoczęciem rokowań dowód tożsamości.

13. Przedstawiciele lub pełnomocnicy osób prawnych zamierzających uczestniczyć w rokowaniach są ponadto zobowiązani do przedłożenia komisji przed rozpoczęciem rokowań:

- aktualny odpis z właściwego rejestru sądowego KRS (w przypadku spółek) lub aktualny wypis z rejestru przedsiębiorstw KRS (dotyczy przedsiębiorstw państwowych),
- pełnomocnictwo,
- numer konta, na które należy zwrócić zaliczkę (dotyczy wszystkich uczestników rokowań),
- oświadczenia:
 - o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Gminę Grodków w związku z rokowaniami na sprzedaż nieruchomości,
 - że znany jest im stan przedmiotu rokowań i nie wnoszą z tytułu stanu przedmiotu rokowań żadnych zastrzeżeń,
 - że zapoznały się z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości objętej rokowaniami.

14. Przystępujące do rokowań osoby fizyczne (w tym osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą odpis CEIDG) pozostające w związku małżeńskim i posiadające ustrój wspólności majątkowej obowiązane są stawić się na rokowania ze współmałżonkiem lub złożyć pisemne oświadczenie współmałżonka, iż wyraża on zgodę na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem rokowań po cenie wylicytowanej przez współmałżonka przystępującego do rokowań.

W przypadku małżeństw, które posiadają rozdzielność majątkową do dokonania czynności rokowań konieczne jest okazanie dokumentu potwierdzającego ustrój rozdzielności majątkowej.

15. Cudzoziemiec – osoba fizyczna, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, obowiązany jest przedstawić komisji zezwolenie lub promesę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości.

16. Zaliczka ulega zaliczeniu na poczet ceny nabywcy, którego cena została przyjęta przez komisję rokowań.

17. Wpłaconą zaliczką nie podlega zwrotowi, jeżeli osoba, której cena została przyjęta, zrezygnuje z nabycia nieruchomości lub nie stawia się bez usprawiedliwienia w kancelarii notarialnej w wyznaczonym dniu i godzinie, celem zawarcia umowy sprzedaży.

18. Wpłaconą zaliczkę zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 3 dni od dnia: odwołania rokowań, zamknięcia rokowań, unieważnienia rokowań, zakończenia rokowań wynikiem negatywnym.

19. Osoba ustalona nabywcą nieruchomości zobowiązana jest do zawarcia umowy sprzedaży w terminie wyznaczonym przez organizatora rokowań.

20. Koszty związane z zawarciem umowy notarialnej sprzedaży oraz wpisów w księgach wieczystych pokryje nabywca nieruchomości.

UWAGI:

1. Rokowania są ważne bez względu na liczbę uczestników.
2. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy rokowań.
3. Uczestnik rokowań może w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku rokowań zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem rokowań do Burmistrza Grodkowa.
4. Komisja zastrzega sobie prawo odwołania ogłoszonych rokowań z uzasadnionej przyczyny, informacja o odwołaniu rokowań zostanie niezwłocznie ogłoszona w takiej samej formie, jak ogłoszenie o rokowaniach.
5. Właściwemu organowi przysługuje prawo do zamknięcia rokowań bez wybrania nabywcy nieruchomości.
6. Informacja o wynikach rokowań zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz formie internetowej na okres 7 dni.

Informacje udziela Wydział Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Grodkowie ul. Warszawska 29, tel. 774040337, 774040302.

Uwaga: niniejsze ogłoszenie o rokowaniach ukaże się w dniu 20.01.2026r. na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Grodkowie i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Grodkowie a wyciąg z ogłoszenia o rokowaniach podlega publikacji w prasie – Przeglądzie Brzeskim.

Ponadto ogłoszenie wywiesza się na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Grodkowie ul. Warszawska 29 od dnia 20.01.2026 r. do dnia 20.02.2026r.

**BURMISTRZ GRODKOWA ZAPRASZA DO UDZIAŁU
W ROKOWANIACH**

BURMISTRZ GRODKOWA

Miłosz Krok

