

ZATWIERDZAM

DYREKTOR
Oddział Regionalnego
Agencji Mienia Wojskowego w Opolu
z upr. Marek WARCZOLIŃSKI
Zastępca Dyrektora

WYKAZ NR 46/2026
NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH
DO SPRZEDAŻY
Z ZASOBU AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO

Dyrektor Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego we Wrocławiu, działając na podstawie przepisów art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego, przeznaczając do sprzedaży w trybie przetargowym, opisane poniżej nieruchomości gruntowe zabudowane, dla których Skarb Państwa – Agencja Mienia Wojskowego w Warszawie wykonuje prawo własności, położone w Opolu, w rejonie ulicy Ozimskiej/Jakuba Kani, woj. opolskie.

Wykaz ogłasza się na okres 21 dni - od dnia 08.06.2026 roku do dnia 29.06.2026 roku

Nieruchomości stanowią działki zabudowane oznaczone nr **2/30, 316 i 1344, obręb 0103 Opole o łącznej pow. 1,9094 ha.**

Działka nr 2/30 sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako Ba – tereny przemysłowe o pow. 1,5849 ha,

Działka nr 1344 sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako Bi – inne tereny zabudowane o pow. 0,2445 ha,

Działka nr 316 sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako Bi – inne tereny zabudowane o pow. 0,0800 ha.

Dla nieruchomości urządzone są księgi wieczyste nr OP1O/00106659/2 (działka nr 2/30), OP1O/00146742/3 (działka nr 316, 1344) prowadzone przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Zgodnie z art. 121 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego z dniem 1 października 2015 r. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa otrzymała nazwę Agencja Mienia Wojskowego.

Nieruchomości zlokalizowane są w śródmiejskiej części Opolu w rejonie ul. Ozimskiej i ul. Jakuba Kani, w odległości około 3 km od Rynku. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa Sądu Rejonowego w Opolu, Seminarium Duchownego, Politechniki Opolskiej oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przedmiotowe działki stanowią zwarty kompleks o regularnym, wielobocznym kształcie. Teren płaski o nawierzchni w przeważającej części utwardzonej kamienną kostką brukową, w części ogrodzony. Teren nieporządkowany, w części wykorzystywany jako miejsca postoju samochodów.

Działki nr 1344 i 316 zabudowane są budynkami i budowlami w złym stanie technicznym, wyłączonymi z eksploatacji, nieużytkowanymi, które w przeszłości stanowiły ciąg technologiczny pralni i szwalni:

- budynkiem przemysłowym nr 16 (pralnią) wraz z budynkiem warsztatowym nr 17 o łącznej pow. użytk. 1071,00 m² w zwartej zabudowie; zgodnie z wypisem z kartoteki budynków bryła budynków przekracza granicę z działką nr 1861, 0103 Opole;
- fundamentami stanowiącymi pozostałość po rozebranych budynku technicznym (nr 41);
- 3 zbiornikami MPS (nr 43, 39 i 40);
- wiatą nr 42 o pow. użytk. 63,00 m² – konstrukcja stalowa, brak pokrycia dachowego.

Działka nr 2/30 zabudowana jest budynkami warsztatowo-magazynowymi oraz budowlami:

- budynkiem warsztatowo-garażowym nr 9 o pow. użytk. 480,16 m², budynek jednokondygnacyjny, stan techniczny – zły, do generalnego remontu;
- budynkiem obsługi stacji paliw nr 9' o pow. użytk. 35,32 m², budynek jednokondygnacyjny, stan techniczny – zły, do generalnego remontu; (budynki nr 9 i 9' w ewidencji gruntów i budynków stanowią jeden budynek);
- budynkiem warsztatowo-garażowym nr 11 o pow. użytk. 1804,43 m², budynek jednokondygnacyjny, stan techniczny – zły, do generalnego remontu;
- budynkiem warsztatowym nr 12 o pow. użytk. 1062,50 m², budynek jednokondygnacyjny, stan techniczny – zły, do generalnego remontu;
- budynkiem garażowym nr 29 o pow. użytk. 1002,15 m², budynek jednokondygnacyjny, stan techniczny – zły, do generalnego remontu;
- 4 zbiornikami MPS (nr 35, 36, 37, 38) znajdującymi się pod wiatą stalową.

Ponadto na nieruchomościach znajdują się inne obiekty dawnego kompleksu wojskowego.

Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje plan wprowadzony uchwałą nr LXXIII/1270/23 rady Miasta Opola z dnia 25.05.2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIII” w Opolu. Przeznaczenie w planie dla poszczególnych działek:

- dz. nr 2/30:
 - **1MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy zbiorowego zamieszkania oraz tereny zabudowy usługowej,
 - **1ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - **ZZP/KDW** – teren zieleni urządzonej i tereny dróg wewnętrznych – parkingi, parkingi podziemne,
 - **1KDP** – tereny publicznych ciągów pieszych, na których dopuszcza się ruch pojazdów,
 - dz. od nr 316:
 - **1ZP/KDG** – tereny zieleni urządzonej/ tereny dróg publicznych – ulice główne,
 - dz. nr 1344:
 - **1MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy zbiorowego zamieszkania oraz tereny zabudowy usługowej,
 - **1U** – tereny zabudowy usługowej.

Zgodnie z uchwałą nr LXXIII/1270/23 rady Miasta Opola z dnia 25.05.2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIII” w Opolu, teren przedmiotowych nieruchomości objęty jest strefą „B” ochrony konserwatorskiej, stanowiącej historyczny układ urbanistyczny Śródmieścia Opola. Ze względu na położenie w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązuje: dopasowanie wszelkich elementów zagospodarowania przestrzennego do historycznego układu urbanistycznego i dopasowanie elementów zagospodarowania przestrzennego pod względem lokalizacji, kolorystyki, skali i formy do układu urbanistycznego. Budynek użytkowy nr 11 został oznaczony na rysunku planu jako zabYTEK (figuruje w gminnej ewidencji zabYTEKÓW). Obowiązuje dla niego: zachowanie ceglanych elewacji szczytowych (północnej i południowej) oraz elewacji wschodniej w granicy z terenem 1ZP/KDL i przywrócenie ich oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, zakaz wykonywania tynków i ocieplenia niszczącego lub przesłaniającego ww. ceglane elewacje. Na nieruchomościach znajdują się obiekty oznaczone na rysunku planu jako obiekty o szczególnych ograniczeniach. W/w uchwała nakłada zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy takich obiektów.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu zawiera uchwała nr LXXIII/1270/23 rady Miasta Opolą z dnia 25.05.2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście VIII” w Opolu.

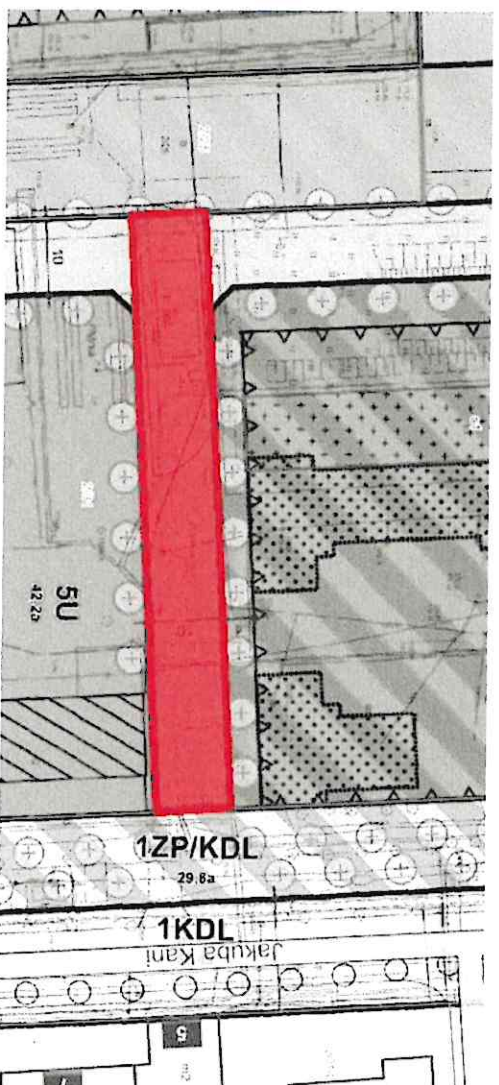
Zgodnie z uchwałą nr XXXIV/706/20 Rady Miasta Opolą z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Opolu przedmiotowe nieruchomości położone są na obszarze zdegradowanym i rewitalizacji. Na podstawie uchwały nr LXXX/1386/23 Rady Miasta Opolą z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji w Opolu, przedmiotowe nieruchomości zostały objęte obszarem Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4b) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości.

Działka nr 2/30 obciążona jest 7 umowami najmu obejmującymi pomieszczenia zlokalizowane w budynkach nr 9, nr 11 i nr 12. Sześć umów to umowy zawarte na czas nieoznaczony, z możliwością ich wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Jedna umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 11.08.2027 r. (na podstawie porozumienia stron, umowa zostanie rozwiązana z dniem 30.06.2026 r.).

Nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej – ul. Jakuba Kani, który zapewnia dz. nr 2/30, obręb 0103 Opole.

Działka nr 2/30 uzbrojona jest w czynną sieć elektryczną oraz wodociagową. Rozdzielnia elektryczna znajdująca się w budynku nr 29 jest w stanie awaryjnym. Na terenie nieruchomości znajdują się fragmenty sieci i przyłączy: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej. W celu zapewnienia dostawy mediów do nieruchomości konieczne jest uzyskanie warunków technicznych przyłączenia do sieci od dostawców mediów. Sieć gazowa w przebiegu ulicy Jakuba Kani.

Nabywca przy umowie sprzedaży ustanowi nieodpłatną, nieograniczoną w czasie służebność drogową polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez dz. nr 2/30, na rzecz każdego właściciela i użytkownika wieczystego dz. nr 2/31, obręb 0103 Opole o pow. 1974 m². Przebieg służebności określa poniższa mapa:



Cena nieruchomości netto wynosi: 9 500 000,00 zł

Pouczenie:

1. Termin złożenia wniosku z roszczeniem o pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami upływa z dniem **20.07.2026 roku**.
2. Nieruchomość bez obciążeń, praw, roszczeń i zobowiązań na rzecz osób trzecich, poza opisanymi w niniejszym wykazie.
3. Sześć budynków posiada świadectwa charakterystyki energetycznej, o których mowa w ustawie z 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.
Ocena charakterystyki energetycznej budynków:

Wskaźniki charakterystyki energetycznej:	Budynek nr 9 (dz. nr 2/30)	Budynek nr 11 (dz. nr 2/30)	Budynek nr 12 (dz. nr 2/30)	Budynek nr 16 (dz. nr 316)	Budynek nr 17 (dz. nr 1344)	Budynek nr 29 (dz. nr 2/30)
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	EU = 345,20 kWh/(m ² ·rok)	EU = 188,60 kWh/(m ² ·rok)	EU = 330,60 kWh/(m ² ·rok)	EU = 343,90 kWh/(m ² ·rok)	EU = 339,70 kWh/(m ² ·rok)	EU = 335,30 kWh/(m ² ·rok)
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową	EK = 499,60 kWh/(m ² ·rok)	EK = 290,00 kWh/(m ² ·rok)	EK = 480,10 kWh/(m ² ·rok)	EK = 497,80 kWh/(m ² ·rok)	EK = 492,20 kWh/(m ² ·rok)	EK = 486,40 kWh/(m ² ·rok)
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną	EP = 1249,10 kWh/(m ² ·rok)	EP = 725,10 kWh/(m ² ·rok)	EP = 1200,30 kWh/(m ² ·rok)	EP = 1244,60 kWh/(m ² ·rok)	EP = 1230,60 kWh/(m ² ·rok)	EP = 1216,00 kWh/(m ² ·rok)
Jednostkowa wielkość emisji CO ₂	E _{CO2} = 0,54 t CO ₂ /(m ² ·rok)	E _{CO2} = 0,31 t CO ₂ /(m ² ·rok)	E _{CO2} = 0,51 t CO ₂ /(m ² ·rok)	E _{CO2} = 0,53 t CO ₂ /(m ² ·rok)	E _{CO2} = 0,53 t CO ₂ /(m ² ·rok)	E _{CO2} = 0,52 t CO ₂ /(m ² ·rok)
Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową	UoZE = 0,00 %	UoZE = 0,00 %	UoZE = 0,00 %	UoZE = 0,00 %	UoZE = 0,00 %	UoZE = 0,00 %

4. Do sprzedaży nieruchomości mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług obowiązujące w dniu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.

Informacja o przetargu, jego terminie, miejscu i warunkach zostanie podana do publicznej wiadomości w odrębnym ogłoszeniu. Wszelkie informacje na temat nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży można uzyskać w budynku Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego we Wrocławiu przy ul. Zwycięskiej 39, pokój nr 33 (tel. 71 710 72 63), telefonicznie w sekretariacie Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego we Wrocławiu (tel. 71 710 72 00) oraz na stronie internetowej www.armw.com.pl.

W/w. wykaz wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie OReg AMW we Wrocławiu ul. Sztabowa 32, w budynku OReg AMW we Wrocławiu ul. Zwycięska 39 oraz zamieszczono na stronie internetowej Agencji Mienia Wojskowego – www.armw.com.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Ponadto informację o wywieszeniu w/w. wykazu zamieszczono w prasie „Gazeta Wyborcza”.