



INFORMACJA DOTYCZĄCA REALIZACJI ZADAŃ

Z ZAKRESU GOSPODARKI MIENIEM POWIATU NYSKIEGO W ROKU 2025

Wydział Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Nysie realizuje zadania w zakresie gospodarki nieruchomościami pozostającymi w zasobach Powiatu Nyskiego oraz Skarbu Państwa.

Specyfika działalności Wydziału w powyższym zakresie wynika z unormowań ustawowych zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r., poz. 399) oraz ustawie z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1684 t.j.).

Zgodnie z art. 20 ustawy o gospodarce nieruchomościami utworzono zasoby nieruchomości – Skarbu Państwa i powiatowe. Powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje Zarząd Powiatu, natomiast zasobem Skarbu Państwa stosownie do art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami gospodaruje Starosta wykonujący zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej.

Do powiatowego zasobu należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego powiatu. Przejmowanie mienia na własność Powiatu odbywało się w oparciu o przepisy odrębne, których zadaniem było wyposażenie nowo powstałych jednostek samorządu terytorialnego w majątek niezbędny do realizacji zadań wynikających przede wszystkim z ustawy o samorządzie powiatowym (art. 4 ust. 1), w tym zadania z zakresu edukacji publicznej (ponadgimnazjalnej), ochrony zdrowia, pomocy społecznej, transportu zbiorowego i dróg publicznych itd.

Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Szczegółowy zakres nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa określają odrębne przepisy.

Gospodarowanie zasobami nieruchomości tak powiatowym jak i Skarbu Państwa polega w szczególności na:

- 1) ewidencjonowaniu nieruchomości,
- 2) wycenie nieruchomości,
- 3) sporządzaniu planów wykorzystania zasobu,
- 4) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 5) wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu,
- 6) zbywaniu oraz nabywaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 7) wdzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczeniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu
- 8) podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz o wpis w księgę wieczystej.

Ponadto w odniesieniu do obu zasobów nieruchomości gospodarowanie polega również na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Gospodarowanie nieruchomościami Powiatu Nyskiego oraz Skarbu Państwa w okresie 01.01.2025 r. – 31.12.2025 r.

I. Gospodarka gruntami Powiatu Nyskiego w roku 2025:

W roku 2025 z tytułu gospodarki gruntami i nieruchomościami Powiatu Nyskiego zaplanowano dochody w wysokości 345 860,00 zł, a uzyskano kwotę **286 016,35 zł** tj. 82,70 % planu.

Wykonanie dochodów wg. poszczególnych źródeł przedstawia się następująco:

- wpływy z opłat za trwałe zarząd, użytkowanie i służebności – 38 213,30 zł
- wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 9 060,00 zł
- wpływy z opłat i kosztów sądowych – 800,56 zł
- wpływy z najmu i dzierżawy – 122 416,29 zł
- wpływy z tyt. odszkodowania za nieruchomości przejęte pod inwestycje celu publ. – 1 333,33 zł
- wpływy z usług – 29 752,86 zł
- wpływy ze sprzedaży składników majątkowych – 67 751,47 zł
- wpływy z pozostałych odsetek – 879,99 zł
- wpływy z rozliczeń/zwrotów z lat ubiegłych – 15 726,14 zł
- wpływy z różnych dochodów – 82,41 zł

Ponadto dochody związane z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej wykonano w kwocie **933 881,04 zł**. Powiat uzyskuje je przede wszystkim z tytułu 25% udziału we wpływach dochodów Skarbu Państwa, realizowanych głównie z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, opłat z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania prawa własności oraz sprzedaży mienia Skarbu Państwa.

1. Sprzedaż mienia powiatowego w roku 2025:

- w 2025 roku nie uzyskano dochodu ze sprzedaży nieruchomości powiatowych. Pełna realizacja zadań wyznaczonych na rok 2025 była utrudniona przez nieprzewidywalne okoliczności mające duży wpływ na rynek nieruchomości, w tym wysokie stopy procentowe oraz wydarzenia za wschodnią granicą – stan niepewności mający istotne znaczenie przy podejmowaniu decyzji dot. ewentualnych inwestycji w nieruchomości. Dodatkową komplikacją była sytuacja powodziowa na terenie Powiatu Nyskiego, która w istotny sposób wpłynęła na decyzje inwestycyjne potencjalnych kupujących.

2. Przekazanie nieruchomości w trwały zarząd i wygaszenie prawa trwałego zarządu:

- decyzją Zarządu Powiatu w Nysie nr GN.6844.1.3.2024.AR z dnia 03.09.2025 r. przekazano w trwały zarząd na rzecz Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego w Nysie nieruchomość zabudowaną, oznaczoną w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 363/2 o pow. 0,4750 ha, położoną w Nysie, obręb Górna Wieś, KW OP1N/00058093/3, stanowiącą własność Powiatu Nyskiego, znajdującą się dotychczas w trwałym zarządzie Zespołu Szkół i Placówek Oświatowych im. Emila Godlewskiego w Nysie. Przekazanie w trwały zarząd nastąpiło na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na działalność statutową jednostki t.j. działalność oświatową, przy równoczesnym wygaśnięciu trwałego zarządu ww. nieruchomości ustanowionego na rzecz Zespołu Szkół i Placówek Oświatowych im. Emila Godlewskiego w Nysie.

3. Darowizna nieruchomości:

- aktem notarialnym Repertorium A nr 10755/2025 z dnia 21.10.2025 r. darowano na rzecz Gminy Paczków prawo własności nieruchomości lokalowej nr 2U położonej w Paczkowie przy ul. Wojska Polskiego 32a wraz z przynależnym udziałem 900/1000 w gruncie – działce nr 1064/2 o pow. 0,0505 ha, z przeznaczeniem na realizację zadań własnych Gminy w zakresie utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych. Darowizny dokonano zgodnie z Uchwałą nr XIX/161/2025 Rady Powiatu w Nysie z dnia z dnia 29 sierpnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Nyskiego na rzecz Gminy Paczków

4. Użyczenie nieruchomości:

- umową użyczenia nr GN.6850.1.4.2024.AR z dnia 01.04.2025 r. na okres 6 m-cy tj. do dnia 30.09.2025 r., użyczono Gminie Paczków nieruchomość lokalową nr 2 położoną w Paczkowie przy ul. Wojska Polskiego 32a wraz z przynależnym udziałem 900/1000 w gruncie – działce nr 1064/2 o pow. 0,0505 ha, z przeznaczeniem na realizację zadań własnych Gminy w zakresie gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych. Umowę użyczenia zawarto zgodnie z Uchwałą nr 51/195/2025 Zarządu Powiatu w Nysie z dnia 12 lutego 2025 r.

5. Zbycie z zasobu nieruchomości Powiatu Nyskiego w drodze decyzji

- zbycie z zasobu nieruchomości Powiatu Nyskiego na podstawie decyzji Burmistrza Nysy nr GN.GO.6831.25.2025 z dnia 24.06.2025 r., na poszerzenie publicznej drogi gminnej, nieruchomości gruntowej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 363/4 o pow. 0,0108 ha, położonej w Nysie, obręb Górna Wieś, KW OP1N/00058093/3, stanowiącej własność Powiatu Nyskiego, znajdującej się w trwałym zarządzie Zespołu Szkół i Placówek Oświatowych im. Emila Godlewskiego w Nysie

6. Przejmowanie nieruchomości do zasobu Powiatu Nyskiego w drodze: darowizny, użyczenia, najmu i decyzji:

- aktem notarialnym Repertorium A nr 655/2025 z dnia 21.01.2025 r. nabyto do zasobu nieruchomości Powiatu Nyskiego w drodze darowizny od Skarbu Państwa prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów jako działka nr 7 o pow. 2,6830 ha, położonej w Regulicach, gmina Nysa, KW OP1N/00077233/6, z przeznaczeniem na cele publiczne związane z realizacją zadań Powiatu Nyskiego o charakterze ponadgminnym, obejmującym sprawy z zakresu porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz obronności. Darowizny dokonano zgodnie z Uchwałą nr 28/82/2024 Zarządu Powiatu w Nysie z dnia 10 października 2024 r.
- umową użyczenia z dnia 04.08.2025 r., znak sprawy GN.6850.1.5.2025.AR, Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Nysie, użyczyło na rzecz Powiatu Nyskiego na czas oznaczony (15 lat) część działki nr 48/26 o pow. 0,9684 ha (pow. użyczenia 0,2041 ha), położonej w Nysie obręb Śródmieście, KW OPN/00077760/9, z przeznaczeniem na realizację zadań własnych Powiatu w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej – „budowę hali magazynowej”
- umową najmu z dnia 20.08.2025 r., Bank Spółdzielczy w Prudniku oddał w najem na rzecz Powiatu Nyskiego na okres do dnia 31.12.2026 r. lokale użytkowe nr 103 i 104 o łącznej pow. 35,91 m², położone w budynku użytkowym usytuowanym w Łambinowicach przy ul. Kolejowej 5, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności związanej z realizacją zadań Powiatu w zakresie spraw należących do właściwości Wydziału Komunikacji i Transportu Starostwa Powiatowego w Nysie
- nabycie do zasobu nieruchomości Powiatu Nyskiego na podstawie decyzji Starosty Nyskiego nr 1/25 z dnia 03.01.2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dot. rozbudowy i przebudowy skrzyżowania dróg powiatowych nr 1206 o oraz nr 1524 o w miejscowości Kuźnica Ligocka, realizowanej w ramach zadania pn.: „Przebudowa drogi powiatowej nr 1206 O, na odcinku Przechód – Kuźnica Ligocka” działek nr 132/1 o pow. 0,0496 ha i 133/1 o pow. 0,0009 ha, położonych obręb Borek, gmina Korfantów oraz działek nr: 176/1 o pow. 0,0072 ha i 178/1 o pow. 0,0071 ha, położonych obręb Kuźnica Ligocka, gmina Korfantów
- nabycie do zasobu nieruchomości Powiatu Nyskiego na podstawie decyzji Starosty Nyskiego nr 2/25 z dnia 08.01.2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dot. rozbudowy i przebudowy drogi powiatowej nr 1206 O na odcinku Przechód – Kuźnica Ligocka, realizowanej w ramach zadania pn.: „Przebudowa drogi powiatowej nr 1206 O, na odcinku Przechód – Kuźnica Ligocka”, działek nr 589/3, 563/1, 566/1, 569/1, 569/2, 588/1, 590/1 i 592/1 o łącznej pow. 0,1213 ha, położonych obręb Przechód, gmina Korfantów
- nabycie do zasobu nieruchomości Powiatu Nyskiego na podstawie decyzji nr GN.GO.6831.93.2024 z dnia 07.02.2025 r. działki nr 504/2 o pow. 0,0014 ha, położonej obręb Domaszkowice, gmina Nysa, pod poszerzenie powiatowej drogi publicznej
- nabycie do zasobu nieruchomości Powiatu Nyskiego na podstawie decyzji Wójta Gminy Łambinowice nr GMK.6831.18.2023 z dnia 01.09.2023 r. działek nr: 149/3 o pow. 0,0036 ha i 149/5 o pow. 0,0479 ha, położonych obręb Łambinowice, gmina Łambinowice, pod drogę kat. powiatowej

- nabycie do zasobu nieruchomości Powiatu Nyskiego na podstawie zmiany decyzji Burmistrza Nysy nr GN.GO.6831.88.2024 z dnia 03.03.2025 r. działki nr 177/1 pow. 0,0068 ha, położonej obręb Jędrzychów, gmina Nysa, pod drogę kat. powiatowej
- nabycie do zasobu nieruchomości Powiatu Nyskiego na podstawie decyzji Burmistrza Nysy nr GN.GO.6831.10.2025 z dnia 29.05.2025 r. działki nr 178/4 pow. 0,0059 ha, położonej obręb Jędrzychów, gmina Nysa, pod drogę kat. powiatowej
- nabycie do zasobu nieruchomości Powiatu Nyskiego na podstawie decyzji Starosty Nyskiego nr 3/25 z dnia 25.04.2025 r. (znak sprawy AB.6744.6.2024.DO) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dot. przebudowy drogi powiatowej nr 2182 O – ulicy Prusa w Nysie, działek nr: 2/6 o pow. 0,0003 ha, 2/24 o pow. 0,0096 ha i 28/58 o pow. 0,0131 ha, położonych obręb Górna Wieś, miasto Nysa
- nabycie do zasobu nieruchomości Powiatu Nyskiego na podstawie decyzji Starosty Nyskiego nr 5/25 z dnia 24.07.2025 r. (znak sprawy AB.6744.3.2025.DO) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: przebudowa drogi powiatowej nr 2182 O (Sudecka – Mickiewiczza), działek nr: 111/1 o pow. 0,0029 ha i 2741/1 o pow. 0,0038 ha, położonych obręb Śródmieście, miasto Nysa
- nabycie do zasobu nieruchomości Powiatu Nyskiego na podstawie decyzji Burmistrza Głuchotąz nr MP.6831.4.2024.SD z dnia 15.05.2024 r. działki nr 102/41, położonej obręb Pokrzywna, gmina Głuchotąz, pod drogę publiczną zbiorczą

7. Inne:

- łączenie działek położonych obręb Jędrzychów, gmina Nysa – nr 851/1, 851/2, 851/3, 851/4, 851/5, 851/6, 851/7, 851/8, 851/9, 851/10, 851/11, 851/23, 851/24, 851/25, 851/26, 851/27, 851/28, 869/1, 869/2, 869/3, 869/4, 869/5, 869/6, 869/7, 869/8, 869/9, 869/10, 869/11, 869/12, 869/13, 869/14, 869/15, 869/16, 869/17, 869/18, 869/19, 869/20, 869/21, 869/22, 869/23, 869/24, JRG 375(KW OP1N/00076311/0), w nowo powstałą działkę nr 893 – na podstawie operatu technicznego nr P.1607.2025.76 z dnia 16.01.2025 r.(teren pod nowy Szpital Powiatowy w Nysie)
- podział nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 363 o pow. 1,4905 ha, położonej w Nysie, obręb Górna Wieś, KW OP1N/00058093/3, stanowiącej własność Powiatu Nyskiego, znajdującej się w trwałym zarządzie Zespołu Szkół i Placówek Oświatowych im. Emila Godlewskiego w Nysie, na działki nr: 363/1 o pow. 0,3700 ha, 363/2 o pow. 0,4750 ha, 363/3 o pow. 0,6279 ha, 363/4 o pow. 0,0108 ha – na podstawie decyzji nr GN.GO.6831.25.2025 z dnia 24.06.2025 r.
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 805, stanowiącej drogę, położonej w Starym Lesie, gmina Głuchotąz i zmiana jej powierzchni z 2,2638 ha na 2,0015 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 284, stanowiącej drogę, położonej obręb Pniewie, gmina Skoroszyce i zmiana jej powierzchni z 1,0343 ha na 0,7942 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 195, stanowiącej drogę, położonej obręb Kuźnica Ligocka, gmina Korfantów i zmiana jej powierzchni z 2,5600 ha na 2,4067 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 374, stanowiącej drogę, położonej obręb Śliwice, gmina Otmuchów i zmiana jej powierzchni z 2,3500 ha na 1,7819 ha

- ustalenie granic dla nieruchomości stanowiącej drogę, położonej obręb Mańkowice, gmina Łambinowice, oznaczonej jako:
 - działka nr 570 i zmiana jej powierzchni z 0,3240 ha na 0,3248 ha
 - działka nr 571 i zmiana jej powierzchni z 0,6460 ha na 0,6257 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 253, stanowiącej drogę, położonej obręb Przydroże Małe, gmina Korfantów i zmiana jej powierzchni z 0,6600 ha na 0,8540 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 67/2, stanowiącej drogę, położonej obręb Zwanowice, gmina Otmuchów i zmiana jej powierzchni z 0,5500 ha na 1,2409 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 219, stanowiącej drogę, położonej obręb Kępnica, gmina Nysa i zmiana jej powierzchni z 0,3700 ha na 0,7497 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 423/4, stanowiącej drogę, położonej obręb Nowy Świątów, gmina Głuchołazy i zmiana jej powierzchni z 1,5548 ha na 1,1932 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 955, stanowiącej drogę, położonej obręb Bodzanów, gmina Głuchołazy i zmiana jej powierzchni z 0,8900 ha na 0,5494 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 191/2, stanowiącej drogę, położonej obręb Sowin, gmina Łambinowice i zmiana jej powierzchni z 2,8900 ha na 2,8755 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 300/2, stanowiącej drogę, położonej obręb Sławniowice, gmina Głuchołazy i zmiana jej powierzchni z 1,3600 ha na 1,7795 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 351, stanowiącej drogę, położonej obręb Przydroże Wielkie, gmina Korfantów i zmiana jej powierzchni z 1,8500 ha na 1,4292 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 304, stanowiącej drogę, położonej obręb Malerzowice wielkie, gmina Łambinowice i zmiana jej powierzchni z 2,0900 ha na 2,8128 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości położonej obręb Konradów, gmina Głuchołazy oznaczonej jako:
 - działka nr 747 i zmiana jej powierzchni z 2,1250 ha na 2,4788 ha
 - działka nr 517 i zmiana jej powierzchni z 0,8200 ha na 1,0840 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 189/2, stanowiącej drogę, położonej obręb Drogoszków, gmina Łambinowice i zmiana jej powierzchni z 1,8800 ha na 1,4047 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości położonej obręb Broniszowice, gmina Otmuchów oznaczonej jako:
 - działka nr 120 i zmiana jej powierzchni z 0,6547 ha na 1,2387 ha
 - działka nr 121 i zmiana jej powierzchni z 0,5453 ha na 0,8005 ha
- ustalenie granic dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 469, stanowiącej drogę, położonej obręb Węża, gmina Korfantów i zmiana jej powierzchni z 1,3700 ha na 0,8739 ha.

2. Pozostałe zadania:

- sporządzono 7 umów w zakresie realizacji zadań powiatu, monitorowania ich wykonania,
- sporządzono 7 umów na podział nieruchomości stanowiących mienie Powiatu Nyskiego,
- wydano 1 zgodę na zezwolenie na czasowe zajecie nieruchomości zakładanie, przeprowadzanie i wykonywanie na nieruchomościach urządzeń technicznych,
- ogłoszono 1 wykaz nieruchomości Powiatu Nyskiego przeznaczonych do przekazania w drodze darowizny.

II. Gospodarka gruntami Skarbu Państwa, w których organem wykonującym zadania zlecone z zakresu administracji rządowej jest Starosta Nyski, w roku 2025 :

Ogółem w roku 2025 z tytułu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa usytuowanymi na terenie Powiatu Nyskiego zaplanowano dochody w wysokości 1 262 000,00 zł (kwota pomniejszona o dochody należne Powiatowi), a **uzyskano kwotę 3 742 941,16 zł**, z czego do Budżetu Powiatu Nyskiego wpłynęło 933 881,04 zł, a do Wojewody Opolskiego odprowadzono 2 809 060,12 zł.

Wykonanie dochodów wg. poszczególnych źródeł przedstawia się następująco (kwoty niepomniejszone o 25% należne Powiatowi):

- wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa – 1 747 026,50 zł
- wpływy z opłat za trwałą zarząd – 35 446,96 zł
- wpływy z opłat za ustanowienia służebności – 9 270,47 zł
- wpływy ze sprzedaży prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa – 1 700 360,00 zł
- wpływy z opłat z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności (wpływy z tytułu rocznych opłat przekształceniowych) – 67 385,63 zł
- wpływy z najmu i dzierżawy – 99 354,06 zł
- wpływy z pozostałych odsetek – 84 097,54 zł

Z uwagi na ogólne stanowisko Ministerstwa Finansów oraz Wojewody Opolskiego, zgodnie z którym, sprzedaż nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa może następować tylko w szczególnych wypadkach, **na rok 2025 wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa zaplanowano zachowawczo w wysokości 20 000,00 zł**. Wojewoda Opolski w uzasadnieniach wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości SP wskazuje, że zbywanie nieruchomości z zasobu SP należy ograniczyć do koniecznego minimum, gdyż pozostawienie nieruchomości w zasobie stanowić będzie w przyszłości zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa. Pomimo wyżej opisanego stanowiska ze względu na fakt, iż do Starosty Nyskiego wpłynął wniosek o sprzedaż nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Głuchołazach przy ul. Damrota, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działki: nr 1580/9 o pow. 0,0080 ha i nr 1582/3 o pow. 0,0064 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Prudniku prowadzona była księga wieczysta KW OP1P/00054317/4, stosownie do art. 11 ust. 1, 13 ust. 1, 23 ust. 1 pkt 7, art. 37 ust. 1 oraz art. 40 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 399 t.j.), zgodnie z Zarządzeniem Wojewody Opolskiego nr 14/12 z dnia 23 stycznia 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa w drodze przetargu ustnego ograniczonego do właścicieli nieruchomości przyległych, oznaczonych w operacie ewidencji gruntów i budynków jak działki nr 1582/2, 1582/6, 1580/8 i 1945, Starosta Nyski ogłosił przetarg ustny ograniczony do właścicieli nieruchomości przyległych na sprzedaż ww. nieruchomości i nieruchomość ta została sprzedana.

Ponadto w związku z nowelizacją przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 poz. 1145 ze zm.) na podstawie przepisów działu VIa ww. ustawy t.j. „Przepisów epizodycznych dotyczących roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego” **dokonano 4 sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych**, którzy zgodnie z powołanym w ww. przepisach terminie tj. do dnia 31.08.2024 r. wystąpili w roszczeniem do Skarbu Państwa o sprzedaż nieruchomości gruntowej na ich rzecz. m.in. aktem notarialnym Repertorium A nr 12879/2025 z dnia 10.12.2025 r. na rzecz Krzysztofa Wątrobińskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: JARPAK-BIS Krzysztof Wątrobiński pokoje Hotelowe u Alicji z siedzibą w Paczkowie przy ul. Sienkiewicza nr 14, sprzedano prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działki nr: 64, 74/1 i 74/2 o łącznej pow. 5,4659 ha za cenę 1 147 800,00 zł. **Zatem dochody ze sprzedaży mienia Skarbu Państwa na dzień 31.12.2025 r. wykonano na łączną kwotę 1 700 360,00 zł**, z czego do Budżetu Powiatu Nyskiego wpłynęło 425 090,00 zł, a do Wojewody Opolskiego odprowadzono 1 275 270,00 zł.

Istotnym zadaniem realizowanym przez Starostę Nyskiego, również jako reprezentanta interesów właścicielskich Skarbu Państwa, jest prowadzenie spraw związanych z nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, lecz pozostającymi poza jego zasobem – tj. oddanymi w **użytkowanie wieczyste** osobom fizycznym i prawnym. Na koniec grudnia 2025 r. na terenie Powiatu Nyskiego znajdowało się **1778** działek będących przedmiotem użytkowania wieczystego o łącznej powierzchni **1135,8312 ha**. Znaczny udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa mają nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowym i usługowym, od których pobierana jest opłata roczna w wysokości 3% wartości. Z uwagi na wejście w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. skutku prawnego ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2025 r. poz. 6 t.j.) grunty Skarbu Państwa zabudowane na cele mieszkaniowe będące dotychczas przedmiotem użytkowania wieczystego stały się przedmiotem własności właścicieli/współwłaścicieli lokali mieszkalnych położonych w budynkach usytuowanych na tych gruntach. Wskutek tej istotnej zmiany można uznać, iż dochody z wieczystego użytkowania gruntów przeznaczonych na cele inne niż mieszkaniowe lub zabudowane garażami stanowią całość dochodów uzyskiwanych z tego prawa i zarazem stanowi znaczący udział wpływów z tego tytułu w odniesieniu do całości wpływów z gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa. **W roku 2025 wpływy z tytułu opłat rocznych za wieczyste użytkowanie nieruchomości** planowano na poziomie kwoty 1 100 000,00 zł (kwota pomniejszona o dochody należne Powiatowi), **natomiast ostatecznie wykonano na kwotę 1 747 026,50 zł**, z czego do Budżetu Powiatu Nyskiego wpłynęło 436 756,61 zł, a do Wojewody Opolskiego odprowadzono 1 310 269,89 zł. Powstała różnica wynika z faktu, iż skutecznie przeprowadzone zostały egzekucje z nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Realizując zadania w powyższym zakresie Starosta Nyski w roku 2025 r. na bieżąco informował (82 sprawy) o obowiązkach wynikających z treści umowy wieczystego użytkowania w zakresie ponoszonych opłat.

Dodatkowo, z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, na rok 2025 planowano dochody na poziomie kwoty 40 000,00 zł (kwota pomniejszona o dochody należne Powiatowi), **natomiast wykonano na kwotę 67 385,63 zł,** z czego do Budżetu Powiatu Nyskiego wpłynęło 16 846,38 zł, a do Wojewody Opolskiego odprowadzono 50 539,25 zł. Z uwagi na obowiązki nałożone na starostów wyżej przywołaną ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Starosta Nyski wydał kolejne zaświadczenia o nabyciu prawa własności przez dotychczasowych użytkowników wieczystych. Z uwagi na okoliczność, iż zaświadczenia te potwierdzają nabycie prawa własności przez zdecydowaną część dotychczasowych współużytkowników wieczystych nieruchomości – właścicieli lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych – skutek ustawy przekształceniowej miał szeroki zakres beneficjentów, którzy poza otrzymaniem zaświadczeń o przekształceniu otrzymali również zaświadczenia o wysokości opłaty rocznej z tytułu przekształcenia tzw. rocznej opłaty przekształceniowej, uwzględniającej ustawową bonifikatę od opłaty przekształceniowej. **Łącznie na dzień 31.12.2025 r. zobowiązanych w Powiecie Nyskim do ponoszenia opłaty przekształceniowej było 361 osób fizycznych i prawnych.** Realizowane obecnie na terenie Nysy inwestycje mieszkaniowe prowadzone na nieruchomościach gruntowych Skarbu Państwa pozostających na dzień dzisiejszy w użytkowaniu wieczystym inwestorów (np. „Nowa Słodownia”, „Belweder Park Nysa”) skutkować będą koniecznością wydania na rzecz nabywców lokali mieszkalnych kolejnych zaświadczeń o wysokości rocznej opłaty przekształceniowej, co z uwagi na fakt, iż Starosta Nyski nie posiada wiedzy w jaki sposób osoby nabywające będą uiszczać ww. opłatę, czy jednorazowo w całości, czy też przez kolejnych 20 lat w rocznych opłatach przekształceniowych, utrudnia zaplanowanie dochodów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa i może wiązać się z większym wpływem z tegoż tytułu niż zostanie założone w planie.

Ponadto w zakresie użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wykonano:

- Wydano **5** zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w prawo własności.
- Wydano **99** zaświadczeń potwierdzających wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłat.
- Wydano **113** pism informujących o wysokości należnej opłaty jednorazowej lub kwoty pozostałej do zapłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w prawo własności nieruchomości.
- Wydano **149** zaświadczeń o wniesieniu wszystkich opłat lub opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w prawo własności.
- Wydano **82** pisma informujące użytkowników wieczystych gruntów Skarbu Państwa o wysokości opłaty rocznej (naliczanie opłat, rozłożenie na raty, bonifikaty, aktualizacja opłat, przeniesienie opłaty, ustalenie i zmiana stawki procentowej)
- Dokonano **314** waloryzacji opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności
- Dokonano **4** aktualizacji opłaty rocznej (wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej)

III. Gospodarka mieszkaniowa – Powiat Nyski i Skarb Państwa – Wydatki

Plan Powiat Nyski: 921 043,57 zł, wykonanie 750 314,14 zł, co stanowi 81,46 %.

Plan Skarb Państwa: 355 000,00 zł, wykonanie 351 949,21 zł, co stanowi 99.14 %.

Wydatki na **gospodarkę gruntami i nieruchomościami** Powiatu Nyskiego i Skarbu Państwa w roku 2025 zrealizowano na kwotę **1 102 263,35 zł**.

Powyższą kwotę przeznaczono na:

1) sfinansowanie wynagrodzeń w zakresie realizacji zadań zleconych w kwocie 240 000,00 zł

2) oraz wydatki bieżące w kwocie 862 263,35 zł, związane z utrzymaniem mienia, w tym:

- Mienia Powiatu Nyskiego – 750 314,14 zł
 - zakup materiałów i wyposażenia – 61 500,52 zł
 - zakup energii – 69 628,61 zł
 - zakup usług remontowych – 31 414,98 zł
 - zakup usług pozostałych – 215 629,80 zł
 - różne opłaty i składki (opłata za użytkowanie wieczyste gruntu) – 1 869,00 zł
 - zapłata podatku od nieruchomości – 27 462,00 zł
 - opłaty na rzecz budżetów j.s.t. – 2 280,00 zł
 - kary, odszkodowania i grzywny wypłacane na rzecz osób fizycznych – 128 384,56 zł
 - kary, odszkodowania i grzywny wypłacane na rzecz osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych – 67 601,10 zł
 - koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego – 4 800,00 zł
 - wynagrodzenia osobowe pracowników, składki na ubezpieczenia społeczne i składki na fundusz pracy oraz fundusz solidarnościowy – 139 743,57 zł

- Mienia Skarbu Państwa – 111 949,21 zł :
 - opłaty za usługi związane z administrowaniem – 23 719,55 zł
 - zakup usług remontowych – 2 920,36 zł
 - zakup energii – 265,12 zł
 - zapłata podatku od nieruchomości – 10 263,00 zł
 - różne opłaty i składki (opłata za użytkowanie wieczyste gruntu) – 109,93 zł
 - zbywanie nieruchomości – zlecenie wyceny nieruchomości oraz umieszczenie ogłoszeń w prasie – 46 919,18 zł
 - wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości – umieszczenie ogłoszeń w prasie – 1 557,18 zł
 - ustalenie odszkodowań za wywłaszczone grunty – zlecenie wyceny – 14 999,99 zł
 - aktualizacja opłaty rocznej oraz naliczenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego – zlecenie wyceny nieruchomości – 9 400,00
 - regulacja stanów prawnych – opłacenie kosztów notarialnych – 1 794,90 zł

IV. Poza gospodarowaniem nieruchomościami Powiatu Nyskiego oraz Skarbu Państwa Wydział Administracji i Gospodarki Nieruchomościami realizuje szereg zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, w których organem jest Starosta Nyski. Zadania te, z uwagi na obszar regulacji ustawowych można podzielić na:

- 1)** zadania wynikające z przepisów dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 2)** zadania wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące działań wykraczających poza gospodarowanie zasobami nieruchomości (np. sprawy dot. opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, w tym procedury aktualizacji ich wysokości),
- 3)** zadania wynikające z przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- 4)** zadania wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 5)** zadania wynikające z przepisów ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników (nadawanie gruntów pod zabudowaniami),
- 6)** zadania związane z rekompensatami z tytułu mienia pozostawionego poza granicami RP (tzw. „mienie zabużańskie”),
- 7)** zadania wynikające z przepisów tzw. „specustawy drogowej” dotyczące ustalania odszkodowań za nieruchomości zajęte pod budowę/rozbudowę dróg publicznych kategorii gminnej i kat. powiatowej,
- 8)** zadania związane ustalaniem odszkodowań w innych sytuacjach przewidzianych ustawami, w których Starosta Nyski wykonuje zadanie z zakresu administracji rządowej (np. ustawy Prawo ochrony środowiska),
- 9)** zadania wynikające z ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (art. 9 ust.2b i 2i) tj. przejmowanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

W zakresie uregulowanym **przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych** oraz ustawy o **planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** Starosta Nyski jest organem właściwym w sprawach ujętych w poniższych zestawieniach:

ROK 2025. Okres 01.01.2025 – 31.12.2025

Podstawa prawna realizacji zadań	Nazwa zadania	Ilość spraw
Art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 82/ Art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 82/	1. Wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej	
	1) Decyzje zezwalające na wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów klas I-III	146
	2) Informacje o wyłączeniu z produkcji rolniczej gruntów klas IV-VI	170
Art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 82/ Art. 4 ust. 13 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 82/	3) Zawiadomienia o opłatach rocznych z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej	176
Art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 82/ Art. 22 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 82/	2. Rekultywacja gruntów rolnych	
	1) Decyzja – ustalenie kierunku rekultywacji	3
	1) Decyzja – uznanie rekultywacji gruntów za zakończoną	1
Art. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 82/ Art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 82/ Art. 53 ust. 4 pkt.6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm./	3. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	
	1) uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w sprawach ochrony gruntów rolnych	559

Dochody z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej z terenu działania Powiatu Nyskiego w roku 2025 pozyskane do budżetu Województwa Opolskiego wyniosły 1 181 558,01 zł.

Starosta Nyski w ramach zleconych ustawami zadań jest organem właściwym w zakresie ustalania odszkodowań za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne oraz w sprawach postępowań wywłaszczeniowych oraz o zwrot wywłaszczonych nieruchomości, w wypadku niezrealizowania celu wywłaszczenia. W okresie 01.01. – 31.12.2025 r. w tut. Wydziale Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami wszczęto 17 postępowań w sprawach o ustalenie odszkodowania za nieruchomości przejęte na własność gmin oraz powiatu pod budowę/rozbudowę dróg publicznych, których większość prowadzona jest w trybie tzw. „specustawy drogowej”, tj. ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311 t.j.). Ponadto wszczęto 36 postępowań w zakresie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w trybie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Porządkowanie stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa ujawnionych w Księgach wieczystych w okresie 01.01.2025 r. – 31.12.2025 r. Cały szereg zagadnień związanych z porządkowaniem stanów prawnych nieruchomości Powiatu Nyskiego ściśle wiąże się z tematyką komunalizacji (powiatyzacji) nieruchomości, których nabycie przez Powiat stwierdza w drodze deklaratoryjnej decyzji Wojewoda Opolski. Dotyczy to nieruchomości, które formalnie figurują w ewidencji gruntów i budynków oraz w księgach wieczystych jako przedmiot własności Skarbu Państwa, niemniej z mocy prawa stały się własnością określonych jednostek samorządu terytorialnego. Tematyka ta jest związana również z porządkowaniem stanu prawnego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, za które odpowiedzialny jest realizujący zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej Starosta Nyski. W 2025 roku **wszczęto 32 postępowania komunalizacyjne** w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie 01.01.2025 r. – 31.12.2025 r. przygotowano dokumentację geodezyjną i **złożono 41 wniosków** do Sądu Rejonowego w Nysie Wydział V Ksiąg Wieczystych oraz Sądu Rejonowego w Prudniku – Wydział V Ksiąg wieczystych w celu założenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości Skarbu Państwa (głównie działki stanowiące drogi i rowy) oraz **16 wniosków** do Sądu Rejonowego w Nysie Wydział V Ksiąg Wieczystych w celu założenia księgi wieczystej dla nieruchomości Powiatu Nyskiego.

Warto nadmienić, iż inwestycje w zakresie budowy, przebudowy i rozbudowy dróg kategorii powiatowej realizowane w trybie tzw. „specustawy” drogowej (decyzje ZRID) skutkują koniecznością szybkiej regulacji stanu wieczystoksięgowego nieruchomości przejmowanych do zasobu Powiatu, stąd rosnąca ilość wniosków wieczystoksięgowych.

Należy nadmienić, iż dla wszystkich nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa usytuowanych na terenie Powiatu Nyskiego założono księgi wieczyste lub objęto wnioskami o założenie ww. księgi złożonymi we właściwym sądzie.

Regulowanie stanów wieczysto-księgowych jest procedurą bardzo pracochłonną i żmudną z uwagi na każdorazową konieczność dokładnego przebadania historii zmian stanów prawnych i geodezyjnych regulowanej działki w operatach ewidencji gruntów oraz księgach wieczystych. W wielu wypadkach działka stanowiąca własność Skarbu Państwa zapisana jest w KW osoby fizycznej, która np. przekazała gospodarstwo na Skarb Państwa w zamian za świadczenie emerytalno-rentowe, a zatem zachodzi konieczność uregulowania stanu prawnego całej księgi wieczystej. Zarazem często występują w księgach nieaktualne oznaczenia działek, ponieważ działki brały udział w wymianach i scaleniach gruntów, dlatego też należy doprowadzić do zgodności stanów prawnych ujawnionych w księgach wieczystych ze stanami

w operacji ewidencji gruntów i budynków. W wielu też sytuacjach niezbędne jest występowanie z powództwem cywilnym do Sadu Rejonowego w Nysie celem doprowadzenia do uzgodnienia treści. Pozostały do uregulowania najbardziej skomplikowane stany prawne nieruchomości Skarbu Państwa, z których większość wymaga czasochłonnego procesu sądowego, niemniej systematycznie składane są do Sądów Rejonowych w Nysie oraz Prudniku (dla nieruchomości usytuowanych na terenie Gminy Głuchołazy) stosowne powództwa.

Reprezentacja Skarbu Państwa w procesie nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne. Ze względu na zmianę sytuacji prawnej, jaka nastąpiła po dniu 1 stycznia 2018 r. w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.), w myśl której Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, jako państwowa jednostka budżetowa, stał się jednostką organizacyjną Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (art. 525 ust. 7 Prawa wodnego), utworzonego na podstawie art. 525 ust. 2 ww. ustawy, które jest państwową osobą prawną (art. 239 ust. 1 Prawa wodnego), jednostka ta utraciła legitymację prawną do nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, wynikającą z art. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z tego względu od tego momentu konieczne jest pośredniczenie w nabyciu nieruchomości Starosty, posiadającego prawną legitymację do reprezentowania Skarbu Państwa w tym zakresie. Skarb Państwa działając w sferze dominium, jako osoba prawna posiada przymiot pozwalający na pełnoprawne uczestniczenie w obrocie nieruchomościami. W myśl przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Skarb Państwa jako podmiot publicznoprawny może – jako uczestnik rynku nieruchomości – dokonywać obrotu nieruchomościami. Wynika to z art. 13 ust. 1 ww. ustawy, zgodnie z którym nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, a zwłaszcza: sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałą zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji. Warunkiem nabycia nieruchomości do zasobu zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7 ww. ustawy jest uzyskanie przez Starostę Nyskiego zgody Wojewody Opolskiego.

W 2025 roku prowadzono dwie procedury nabycia do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa:

- w drodze umowy kupna/sprzedaży od osoby fizycznej nieruchomości niezabudowanej, oznaczonej w operacji ewidencji gruntów i budynków jako działki: nr 182/8 o pow. 0,0100 ha i 182/11 o pow. 0,0300 ha, położonej w Przełęku, gmina Nysa, w związku z koniecznością regulacji stanu prawnego gruntu częściowo zajętego pod wał przeciwpowodziowy rzeki Białej Głuchołaskiej,
- w drodze umowy zamiany z osobą fizyczną, nieruchomości oznaczonej w operacji ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1683/2 o pow. 0,0632 ha, położonej w Głuchołazach, na nieruchomość oznaczoną jako działka nr 1682/2 o pow. 0,0415 ha, położoną w Głuchołazach, w celu doprowadzenia do zgodności stanu władania ujawnionego w rejestrze gruntów ze stanem faktycznym na gruncie.

Nadmienić należy, że po nabyciu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie wystąpią na podstawie art. 258 ust. 10 ustawy – Prawo wodne o stwierdzenie reprezentacji Skarbu Państwa oraz wykonywania praw właścicielskich Skarbu Państwa w stosunku do przedmiotowych nieruchomości.

Wpływy z opłat tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa za rok 2025 uzyskano w kwocie 35 446,96 zł, z czego do Budżetu Powiatu Nyskiego wpłynęło 8 861,74 zł, a do Wojewody Opolskiego odprowadzono 26 585,22 zł. W latach 2026 – 2028 dochód z tego tytułu planuje się mniej więcej na stałym poziomie w wysokości ok. 40 074,96 zł (po potrąceniu 25% na rzecz jednostki samorządu terytorialnego w kwocie ok. 30 056,22 zł).

Nieznaczące zwiększenie wpływów z tytułu trwałego zarządu w stosunku do osiągniętych w latach poprzednich wynika z faktu, iż w dniu 24 listopada 2025 roku aktem notarialnym Repertorium A numer 2747/2025 Ministerstwo Obrony Narodowej – Rejonowy Zarząd Infrastruktury we Wrocławiu nabyło do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w drodze darowizny od Gminy Nysa na podstawie art. 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami nieruchomość gruntową zabudowaną, położoną w Nysie obręb Śródmieście, oznaczoną w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działki nr: 472 o pow. 0,4403 ha i 482/2 o pow. 0,8134 ha, z przeznaczeniem na zabezpieczenie infrastruktury logistycznej oraz bazy szkoleniowej dla pododdziałów 17 Opolskiej Brygady Obrony Terytorialnej i z mocy prawa uzyskało w stosunku do ww. nieruchomości trwałe zarząd. W związku z powyższym decyzją nr GN.6844.2.18.2025.AR z dnia 25.02.2026 r. Starosta Nyski ustalił opłatę z tytułu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz ww. jednostki w wysokości 4 310,00 zł.

Nadmienia się, iż w prognozie tej nie uwzględniono ewentualnych aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, albowiem podanie realnego zwiększenia wpływów możliwe byłoby dopiero po uzyskaniu operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Na chwilę obecną uznano jednak, iż istotniejsza jest aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa, gdyż stanowi to realny dochód budżetu Państwa. Ponadto priorytetowo traktuje się realizację zadań nakładanych ustawowo, w których Starosta Nyski, realizujący zadania z zakresu administracji rządowej, zobowiązany jest do zaspokajania roszczeń odszkodowawczych. Niestety wysokość przyznawanych dotacji budżetowych nie pozwala na realizowanie wszystkich tych zadań jednocześnie.

Zadania z zakresu administrowania nieruchomościami Powiatu Nyskiego oraz Skarbu Państwa. Na dzień 31.12.2025 r. zawartych było odpowiednio:

- 41 umów dzierżaw 50 nieruchomości Skarbu Państwa (łącznie pow. 18,7573 ha)
- 8 umów dzierżaw 8 nieruchomości Powiatu Nyskiego (łącznie pow. 8,0652 ha)
- 6 umów najmu lokali mieszkalnych Skarbu Państwa (łącznie powierzchnia użytkowa – 357,27 m²)
- 3 umowy najmu lokali użytkowych Skarbu Państwa (928,57 m²)
- 3 umowy najmu lokali mieszkalnych Powiatu Nyskiego (łącznie powierzchnia użytkowa – 187,84 m²)
- 1 umowa najmu lokalu użytkowego Powiatu Nyskiego (2,50 m²).

Jak już wyżej wspomniano, w ciągu ostatnich kilku lat obserwowany jest wyraźny spadek łącznej powierzchni użytkowej wynajmowanej z zasobu Powiatu Nyskiego, co wynika z postępującej sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych. Na koniec 2025 r. łączna powierzchnia wynajmowanych pomieszczeń Powiatu Nyskiego wynosiła 190,34 m².

Określona ilość dużych kubaturowo nieruchomości budynkowych jest użyczona innym jednostkom samorządu terytorialnego lub powiatowym.

Z uwagi na okoliczność, iż sprzedaż nieruchomości lokalowych z zasobu Powiatu Nyskiego jest zaawansowana w większości wypadków administrowanie nieruchomościami, w których Powiat Nyski posiada udział odpowiadający powierzchni niesprzedanych lokali mieszkalnych i użytkowych prowadzony jest na zasadach określonych ustawą o własności lokali w formie ustalonej przez wspólnotę mieszkaniową.

Odmierna sytuacja ma miejsce w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, w związku z kolejnymi wnioskami państwowych jednostek organizacyjnych dot. wygaszenia prawa trwałego zarządu oraz procesem wykupu mieszkań tzw. zakładowych przez najemców tychże lokali.

Wielkość środków otrzymywanych w ramach dotacji celowej Wojewody Opolskiego pozwala jedynie na doraźne zabezpieczenie znajdujących się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa oraz prowadzenie procedur zmierzających do zbycia przejmowanych obiektów (zlecenie podziałów geodezyjnych, wycen, itp.). W roku 2025 r. była to kwota 115 00,00 zł.

W zakresie prowadzonych przez Wydział Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami zadań jest również usuwanie awarii w budynkach i lokalach znajdujących się w zasobie nieruchomości Powiatu Nyskiego oraz Skarbu Państwa – nieadministrowanych przez wspólnoty mieszkaniowe w zakresie, w którym zobowiązany jest właściciel lokalu. Zakup usług remontowych – wykonywanie prac remontowych w zakresie, za który odpowiada Wydział Adm. i Gosp. Nier. dotyczy bieżącego usuwania awarii oraz zabezpieczania budynków, budowli znajdujących się na obszarze Powiatu Nyskiego stanowiących własność Powiatu i nieprzekazanych w zarząd powiatowych jednostek organizacyjnych oraz znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa.

Wydział Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami składa ponadto deklaracje w zakresie podatków tzw. lokalnych (od nieruchomości, rolny, leśny) w poszczególnych Gminach na obszarze właściwości których usytuowane są nieruchomości pozostające w zasobach odpowiednio Powiatu oraz Skarbu Państwa. W roku 2025 złożono łącznie 39 deklaracji, a z ww. tytułów poniesiono koszty w wysokości 27 462,00 zł w odniesieniu do nieruchomości Powiatu oraz 10 263,00 zł – Skarbu Państwa.

Pozostałe zadania:

- Sporządzono 30 wniosków na Posiedzenia Zarządu w Nysie.
- Ogłoszono i przeprowadzono 4 przetargi na zbycie nieruchomości Skarbu Państwa.
- Zawarto 2 umowy dzierżawy i najmu na nieruchomościach Powiatu Nyskiego i 22 umowy dzierżawy i najmu na nieruchomościach Skarbu Państwa.
- Zawarto 1 umowę użyczenia na nieruchomości Skarbu Państwa.
- Wydano 1 decyzję dot. przekazania w trwały zarząd nieruchomości Powiatu Nyskiego i 6 decyzji dot. przekazania w trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa.
- Wydano 17 decyzji o odszkodowaniach za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
- Wydano 26 decyzji sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.
- Udzielono 17 zgód na czasowe wejście na teren stanowiący własność Skarbu Państwa oraz 1 zgodę na czasowe wejście na teren stanowiący własność Powiatu Nyskiego.
- Wydano 201 zaświadczeń potwierdzających istnienie gospodarstw rolnych w celach rentowych.
- Wydano 4 decyzje administracyjne z ustawy o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym dotyczące nadania na własność gruntów pod zabudowaniami.
- Wydano 38 Informacji dla Agencji dot. obciążenia działek Skarbu Państwa dożywotnim użytkowaniem rolnika rencisty.
- Wykonano 24 sprawozdania do Wojewody Opolskiego dot. administrowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

- Przygotowano 6 umów na wycenę nieruchomości Skarbu Państwa, 1 umowę z wykonawcami prac remontowych i inwestycyjnych dot. administrowanego mienia Skarbu Państwa oraz 3 umowy dot. wykonania zadań o których mowa w art. 28 ust. 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024r. poz. 82) – dot. gruntów rolnych zdegradowanych w wyniku powodzi we wrześniu 2024 roku z terenu Powiatu Nyskiego.
- Przygotowano 7 umów z wykonawcami prac remontowych i inwestycyjnych dot. administrowanego mienia Powiatu Nyskiego oraz 7 umów na podział nieruchomości Powiatu Nyskiego
- Opisano i skontrolowano 294 rachunki otrzymywane od wspólnot Mieszkaniowych i pozostałych instytucji.

Sporządził: Piotr Walawender
Naczelnik Wydziału Administrowania i Gospodarki Nieruchomościami
Starostwa Powiatowego w Nysie.