

# Gmina Miejska Świeradów-Zdrój

[www.swieradowzdroj.pl](http://www.swieradowzdroj.pl)



Gmina Miejska Świeradów-Zdrój

ul. 11 Listopada 35

59-850 Świeradów-Zdrój

GMI.680.327.2022 89, fax 75/ 781 65 85

NIP 616-10-01-947, REGON 230821397

um@swieradowzdroj.pl

Świeradów-Zdrój, dnia 12.10.2022 r.

Sz. P.

Anna Tkaczyk

Radna Rady Miasta Świeradów-Zdrój

e-mail: [atkaczyk@swieradowzdroj.pl](mailto:atkaczyk@swieradowzdroj.pl)

Interpelacja z dnia 29.09.2022 r. w sprawie mieszkańców budynku przy ul. Grunwaldzkiej 1 w Świeradowie-Zdroju

Odpowiedź:

Gmina Miejska Świeradów-Zdrój w odpowiedzi na interpelację z dnia 29.09.2022 r., uprzejmie informuje, że trend wydzielenia działek po obrysie budynków zapoczątkowały wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe, które chciały zmniejszyć opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i wyeliminować koszty związane z utrzymaniem terenów przyległych do budynków. Zaczęły wydzielać swoje nieruchomości po obrysie budynków w trybie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z posiadanych dokumentów wynika, że działka po obrysie budynku przy ul. Grunwaldzkiej 1, była wydzielona już w latach 70-tych, od tego czasu nie posiadała bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Na tamten moment nikt nie zdawał sobie sprawy z tego, jakie konsekwencje będzie ten stan powodował w przyszłości. Jest to problem dotyczący nie tylko naszej Gminy, ale także wielu gmin w Polsce.

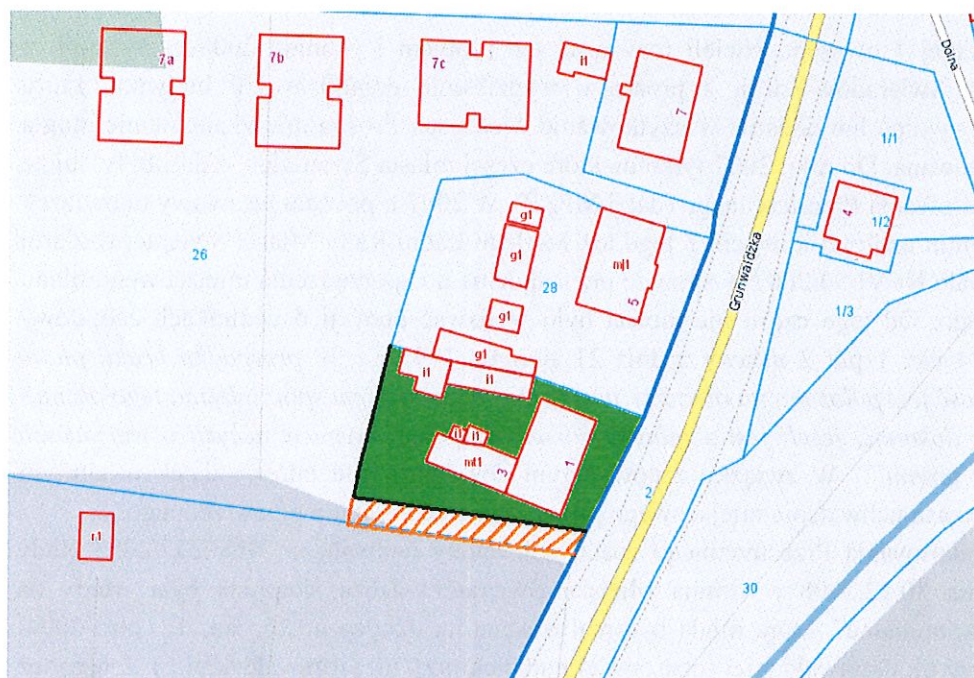
Mieszkańcy ul. Grunwaldzkiej 1 owszem, chcieli rozwiązać ten problem i w maju 2008 r. wystąpili z pismem do Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój, z prośbą o wydzielenie działki wokół budynku, który zamieszkują, przeznaczonej do wykupu lub oddania w użytkowanie wieczyste. Prośba mieszkańców nie mogła być jednak w tym czasie zrealizowana. Do roku 2007 tylko niektóre części miasta Świeradów-Zdrój były objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (dalej MPZP). W 2007 r. powstał ustawowy obowiązek objęcia MPZP całego obszaru gmin uzdrowiskowych. Z tego też względu Radni Rady Miasta Świeradów-Zdrój dnia 28.02.2007 r. podjęli uchwałę Nr VI/50/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Od tego czasu nie można było wydawać decyzji o warunkach zabudowy (dalej WZ), a zgodnie z art. 94 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. „*W przypadku braku planu miejscowego - jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu - podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu*”. W związku z powyższym dokonanie podziałów działek w tamtym momencie było niemożliwe do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego został uchwalony uchwałą nr XLV/237/2008 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 30.12.2008 r. Gmina Miejska Świeradów-Zdrój skupiona była wtedy na inwestycji pn. „Budownictwo komunalne”, która miała być realizowana na działce nr 26, am. 12, obr. 0004-Świeradów-Zdrój, położonej przy ul. Grunwaldzkiej (otaczającej budynek przy ul. Grunwaldzkiej 1). Z tego też względu działka nr 26 została wyłączona ze sprzedaży. Na podstawie posiadanych dokumentów w wersji elektronicznej można jednak stwierdzić, że zakres rzeczowy opracowań i dokumentów do ww. inwestycji obejmował m.in. budowę drogi dojazdowej do budynków od ulicy Grunwaldzkiej. Inwestycja nie została jednak



zrealizowana, a mieszkańcy ul. Grunwaldzkiej 1 nie upominali się o zabezpieczenie swoich interesów i zapewnienie im dostępu do drogi publicznej. Nie podjęli nawet starań ustanowienia służebności drogi koniecznej do budynku. Właściciel gruntu, jakim jest jednostka samorządu terytorialnego, ustawowo zobligowany jest do racjonalnego wykorzystania swoich zasobów. Żaden racjonalny właściciel (w tym również osoba prywatna) nie dąży do trwałego obciążenia swoich nieruchomości prawami na rzecz osób trzecich, wręcz przeciwnie, posiada szereg środków prawnych by temu zapobiec. To korzystający z nieswojego gruntu powinni wykazać się inicjatywą i podjąć starania, dokładając należytej staranności, by sprawy takie regulować z korzyścią dla siebie. Nie można za taką staranność uznać okresowych dzierżaw kawałka gruntu, czy pisma z 2008 r. z ofertą nabycia na własność części działki. Ponadto należy zauważyć, że pismem z dnia 18.03.2010 r. znak sprawy: GN-72200/29/10 (kserokopia w załączeniu) mieszkańcy ul. Grunwaldzkiej 1 zostali poinformowani o tym, że korzystają z działki nr 26, do której nie przysługuje im żaden tytuł prawny. Zostali tym pismem również poinstruowani, jakie działania powinni podjąć, aby kwestie korzystania z terenu działki nr 26 uregulować, jednak nie podjęli ku temu żadnych kroków.

W 2013 r. Gmina Miejska Świeradów-Zdrój przystąpiła do sprzedaży działki nr 26, am. 12, obr. 0004-Świeradów-Zdrój, położonej przy ul. Grunwaldzkiej w drodze przetargu. Wykaz nr 2/R/2013 w sprawie przeznaczenia nieruchomości do zbycia w drodze przetargu podany był do publicznej wiadomości od dnia 07.02.2013 r. Osoby fizyczne, którym przysługiwało udokumentowane prawo pierwszeństwa w nabyciu ww. nieruchomości powinny były złożyć udokumentowany wniosek w terminie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu tj. do dnia 22.03.2013 r. Mieszkańcy ul. Grunwaldzkiej 1 nie złożyli takiego wniosku, mimo iż przysługiwało im pierwszeństwo w nabyciu na podstawie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wspólnota nie przystąpiła do przetargu, nie była zatem zainteresowana jej nabyciem. Działka nr 26 została ostatecznie sprzedana w drodze drugiego przetargu nieograniczonego w cenie 222.200,00 zł netto. W pierwszym przetargu cena wywoławcza wynosiła 430.590,00 zł netto (zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego), jednak zakończył się on wynikiem negatywnym ze względu na brak oferentów. W drugim przetargu cena wywoławcza została obniżona do kwoty 220.000,00 zł netto, ponieważ taką możliwość dopuszcza art. 67 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.



- część działki nr 26 którą można wydzielić z przeznaczeniem do sprzedaży mieszkańcom ul. Grunwaldzkiej 1 (UWAGA! wielkość działki do uzgodnienia z jej właścicielem)
- służebność lub droga wewnętrzna z której będą mogli korzystać mieszkańcy budynku

Po zakończeniu procedury sprzedaży działki, mieszkańcy ul. Grunwaldzkiej 1, w marcu 2014 r. złożyli skargę na działania Burmistrza, w przedmiocie pozbawienia ich gruntu wokół budynku (kserokopia skargi w załączeniu), ówczesna Rada Miasta uchwałą nr LXI/300/2014 z dnia 28.05.2014 r. uznała skargę za zasadną. Uznanie skargi za zasadną nie wywołuje jednak żadnych konsekwencji prawnych.

Problem mieszkańców ul. Grunwaldzkiej 1 nie został jednak zamieciony

pod dywan, jak wspomina Pani w treści interpelacji. Gmina Miejska Świeradów-Zdrój przestała być po prostu stroną w sprawie. Mimo to Burmistrz Miasta Świeradów-Zdrój chcąc pomóc mieszkańcom pozostaje w stałym kontakcie z właścicielem działki nr 26, w celu znalezienia rozwiązania zaistniałej sytuacji. Właściciel działki nr 26 jest otwarty na propozycje Wspólnoty Mieszkaniowej Grunwaldzka 1.

Ze swojej strony proponuje wydzielenie drogi dojazdowej (lub ustanowienie służebności na odcinku działki stanowiącym drogę dojazdową) oraz wydzielenie działki wokół budynku i sprzedaż jej na rzecz mieszkańców wspólnoty (mapka na 2 stronie). Wielkość wydzielonej działki Zarząd Wspólnoty lub jej mieszkańcy muszą jednak ustalić bezpośrednio z właścicielem gruntu. Gmina nie ma prawa do dysponowania działką prywatną, a sprawa dogadania się leży w gestii właściciela gruntu i mieszkańców ul. Grunwaldzkiej 1.

Z poważaniem  
**BURMISTRZ**  
*Roland Marciniak*

**Załączniki:**

1. Kserokopia pisma z dnia 18.03.2010 r. znak sprawy: GN-72200/29/10
2. Kserokopia skargi mieszkańców ul. Grunwaldzkiej 1 z dnia 21.03.2014 r.

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca
2. a/a

**Do wiadomości:**

1. Kierownik ref. administracyjnego

Sprawę prowadzi;  
Adriana Szymczak  
75 78 16 471



ul. 11 Listopada 35, 59-850 Świeradów-Zdrój  
tel. (+48) 75 78 16 489, fax. (+48) 75 78 16 585, um@swieradowzdroj.pl





GN-72200/29/10

Świeradów-Zdrój, dnia 18.03.2010 r.

Sz. Państwo  
Mieszkańcy Budynku  
ul. Grunwaldzka 1  
59-850 Świeradów-Zdrój

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 15.03.2010 r. dotyczące parkowania przez Pana Grzegorza Sulżyckiego koparki na terenie działki nr 26 am. 12, Obr IV należy wyjaśnić, iż pozostająca w Państwa użytkowaniu wieczystym działka nr 30. am. 12, Obr IV zabudowana budynkiem mieszkalnym nr 1 przy ul. Grunwaldzkiej swoimi granicami pokrywa się z obrysem budynku. Wokół tej nieruchomości znajduje się działka nr 26 pozostająca własnością Gminy. Działka ta wolna jest od wszelkich obciążeń i nie przysługuje Państwu jak i Panu Sulżyckiemu do korzystania z niej w jakikolwiek sposób żaden tytuł prawny. Jedynie z szeroko pojętych zasad współżycia społecznego można wywodzić Państwa prawo do przejścia po terenie w/w działki do budynku. Natomiast w Państwa interesie leży prawne uregulowanie sprawy korzystania z działki nr 26 celem dojścia i dojazdu do budynku a także w innych niezbędnych Państwu celach w tym parkowania pojazdów, najlepiej w drodze ustanowienia stosownej odpłatnej służebności gruntowej. W Państwa interesie leży również ustalenie zasad bezkonfliktowego korzystania z terenu działki nr 26 opartego o dobrosąsiedzkie stosunki.

W przypadku nieuregulowania sprawy i dalszego naruszania prawa własności Gminy, które to działanie rodzi dodatkowo pomiędzy Państwem sąsiedzki konflikt mogą zostać podjęte przez Gminę odpowiednie kroki przysługujące właścicielowi a mające na celu doprowadzenie do zaprzestania naruszania jego własności, w szczególności właściciel gruntu może zabronić Państwu z całą konsekwencją parkowania jakichkolwiek pojazdów mechanicznych i składowania jakichkolwiek materiałów na terenie w/w działki, dotyczy to również korzystania z „komórek” i innych obiektów na działce tej zlokalizowanych. Jednocześnie pragnę wyjaśnić, iż z uwagi na zasadę równości wobec prawa działania takie nie mogą być skierowane jedynie przeciwko jednej z osób czego oczekujecie Państwo w swoim piśmie i nie zostały dotąd podjęte wyłącznie z uwagi na przywołane wyżej zasady współżycia społecznego.

Z poważaniem

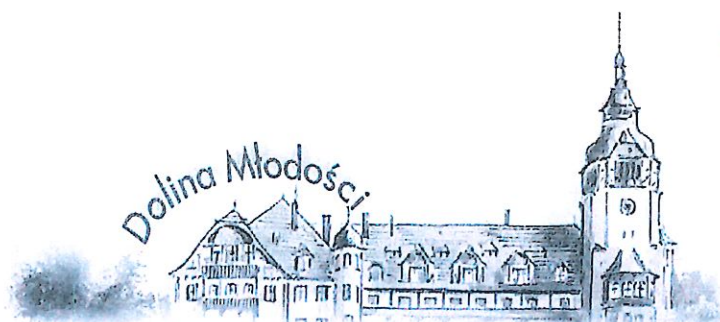
BURMISTRZ

Roland Marciniak

Do wiadomości: P. Grzegorz Sulżycki, ul. Grunwaldzka 1, 59-850 Świeradów-Zdrój

Sprawę prowadzi:

Kierownik Referatu Gospodarki  
Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego  
Rafał May  
tel. 075 78 17 092



ul. Marszałka J. Piłsudskiego 15, 59-850 Świeradów-Zdrój  
tel. (+48) 75 78 16 489, fax (+48) 75 78 16 585 [um@swieradowzdroj.pl](mailto:um@swieradowzdroj.pl)

URZĄD MIASTA  
ul. 11 Listopada 35  
59-850 Świeradów-Zdrój  
tel. 75/ 781 64 89, fax 75/ 781 65 85  
NIP 613-14-95-809  
[um@swieradowzdroj.pl](mailto:um@swieradowzdroj.pl)

Za zgodność z oryginałem

INSPEKTOR  
ds. Zamówień Publicznych

Monika Santycz

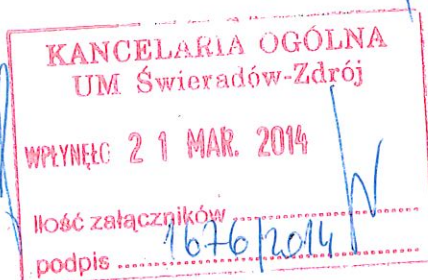
2022 -10- 12



Mieszkańcy niżej podpisani

Świeradów Zdrój

Ul. Grunwaldzka 1



Szanowna Rada Miejska

Gminy i Miasta Świeradów Zdrój

Zwracamy się o pomoc i radę w poniższej sprawie mając nadzieję iż nie zostawicie nas, na pastwie arogancji i bezduszności władzy samorządowej Świeradowa Zdroju. W roku 2008 zapadła decyzja o budowie mieszkań socjalnych na sąsiadującej działce graniczącej, za naszymi domami mieszkalnymi komórkami oraz podwórkiem. Ponieważ mieszkania kupione od zakładu mieszkaniowego w Świeradowie Zdroju zostały sprzedane po obrysie granic, ale z deklaracją iż możemy korzystać z podwórka i małych ogródków których to byliśmy dzierżawcami, dzierżawa została nam wypowiedziana. Zwróciliśmy się do Burmistrza Pana Marciniaka o wydzierżawienie lub sprzedaż kawałka gruntu, abyśmy my i nasze dzieci mogli w miarę normalnie funkcjonować. Na spotkaniu w Urzędzie otrzymaliśmy zapewnienie Burmistrza P. Marciniaka iż ma to na uwadze i że będzie z nami rozmawiał i będzie z nami w kontakcie. Na kolejnym spotkaniu pokazał nam projekt jak zostanie wytyczona granica z parkingami na samochody. Uwierzyliśmy władzy że uczciwa i lojalna w stosunku do nas przecież przez nas wybrana. W kolejnych latach pytaliśmy co z budową mieszkań, odpowiedź była taka na razie nie ma kasy czekamy. Byliśmy spokojni i jak strasznie głupi jak się okazało. Marzec tego roku ! bomba wybuchła władza pokazała jak ją ma ludzką twarz zostaliśmy sprzedani razem ze swoimi mieszkaniami prywatnemu inwestorowi tak to można powiedzieć skoro nie będziemy mogli wejść ani wyjść bez zgody łaskawcy właściciela niewiadomo czy za darmo czy za opłatą jeżeli tak to za ile? Działka z nieoficjalnych informacji została sprzedana przez Burmistrza za połowę ceny w ubiegłym roku jesienią, nie wiedzieliśmy nic dopiero jak ktoś zażartował jak wy teraz będziecie wchodzić do domu chyba przez dach zrozumieliśmy dramat sytuacji. Należy zapytać jak Panie Burmistrzu żyć w kraju gdzie człowiek jest przedmiotem w ręku **nieodpowiedzialnej** władzy a powinien być podmiotem. W jednej chwili majątek ciężko zapracowany przez lata poszedł w niwecz bo kto kupi mieszkanie gdzie nawet niema gdzie prania powiesić czy postawić kubła na śmieci a samochód zaparkować, komórki nam zburzą gdzie trzymać opał. Nowy właściciel nie mówi nic ale za to wycina drzewa owocowe ,zaraz tak jak mówią pracownicy zabiorą się za rozwalanie garaży. Nowy właściciel wie że ma nas w garści i to my przyjdziemy na kolanach po prośbie do niego, nawet się nie pokazał i nie raczył rozmawiać z nami no poco miałby głowę sobie zawracać szkodnikami bo z nami tylko ma problemy . Prosimy o pomoc w sprawie zapraszamy o przyjazd do nas i zapoznanie się ze stanem faktycznym.

Z wyrazami szacunku mieszkańcy ul Grunwaldzkiej

URZĄD MIASTA

ul. 11 Listopada 35

59-860 Świeradów-Zdrój

tel. 75/ 781 64 89, fax 75/ 781 65 85

NIP 613-14-95-802022 -10- 12

um@swieradowzdrój.pl

Za zgodność z oryginałem

Z up. Burmistrza Miasta

INSPEKTOR

ds. Zamówień Publicznych

Monika Sautvez