



Burmistrz Władysławowa

Urząd Miejski we Władysławowie | ul. Gen. Józefa Hallera 19 | 84-120 Władysławowo
tel.: (58) 674 54 20

Władysławowo, dnia 29.09 2026 r.

ZOK.0003.2.2026

Sz.P. Norbert Budzisz

Radny Rady Miejskiej Władysławowa

W odpowiedzi na interpelację z dnia 17 września 2026r. dotyczącą przyszłego sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiącej teren Kempingu „Małe Morze” w Chałupach, w tym możliwości jej zagospodarowania po zakończeniu obowiązywania obecnej umowy dzierżawy, przedstawiam następujące informacje.

Na wstępie pragnę podkreślić, że podzielam pogląd, iż „Małe Morze” jest miejscem istotnym dla mieszkańców Gminy Władysławowo, w szczególności ze względu na prowadzone szkolenie żeglarskie dzieci i młodzieży oraz możliwość uprawiania sportów wodnych. Uważam, że funkcje te powinny zostać zachowane i uwzględnione przy podejmowaniu decyzji dotyczących przyszłego zagospodarowania tej nieruchomości. Jednocześnie stanowisko to nie przesądza o przyszłym modelu zarządzania nieruchomością, wyborze podmiotu, który będzie z niej korzystał, ani o trybie jej ewentualnego dalszego udostępniania. Kwestie te wymagają odrębnych rozstrzygnięć, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów oraz kompetencji Rady Miejskiej Władysławowa i Burmistrza Władysławowa.

1. Czy Gmina Władysławowo posiada już opracowaną lub jest w trakcie przygotowywania koncepcji dalszego zagospodarowania terenu Kempingu „Małe Morze” po zakończeniu obecnej umowy dzierżawy w 2028 roku?

Na dzień udzielenia odpowiedzi Gmina Władysławowo nie posiada opracowanej koncepcji docelowego zagospodarowania terenu Kempingu „Małe Morze” po zakończeniu obowiązywania obecnej umowy dzierżawy ani nie prowadzi prac nad odrębnym opracowaniem kompleksowej koncepcji w tym zakresie.

Jednocześnie informuję, że do Urzędu Miejskiego wpłynęły dwa wnioski dotyczące dalszego udostępnienia nieruchomości w formule dzierżawy, złożone przez ABRUKO Sp. z o.o. - obecnego dzierżawcę - oraz Małe Morze Sp. z o.o. - poddzierżawcę terenu. Małe Morze Sp. z o.o. wraz z wnioskiem przedłożyła prezentację „Plan rozwoju na lata 2026–2041”. Prezentacja

została omówiona przez przedstawiciela spółki podczas sesji Rady Miejskiej Władysławowa w dniu 29 października 2025 r.



Burmistrz Władysławowa

Urząd Miejski we Władysławowie | ul. Gen. Józefa Hallera 19 | 84-120 Władysławowo
tel.: (58) 674 54 20

Dotychczasowe działania i rozważania Gminy koncentrowały się przede wszystkim na możliwości dalszego udostępnienia nieruchomości po zakończeniu umowy w 2028 r. również w formie dzierżawy, bez jednoznacznego przesądzenia trybu przetargowego lub bezprzetargowego, z uwzględnieniem jej obecnego przeznaczenia i sposobu wykorzystania.

Przed podjęciem decyzji w tym zakresie konieczne będzie uwzględnienie m.in. obecnego zagospodarowania i stanu nieruchomości, jej przeznaczenia, uwarunkowań prawnych, przestrzennych i środowiskowych, a także interesu Gminy i lokalnej społeczności. Kwestie te powinny być przedmiotem dalszej dyskusji, w tym na poziomie Rady Miejskiej Władysławowa.

2. Czy prowadzone są obecnie analizy dotyczące alternatywnych wariantów zarządzania nieruchomością, w tym:

a) przedłużenia obecnej umowy dzierżawy:

W odniesieniu do możliwości dalszego udostępniania nieruchomości w formie dzierżawy należy wskazać, że jest to forma zagospodarowania nieruchomości, którą Gmina dotychczas rozważała.

Ewentualne podjęcie decyzji w sprawie dalszej dzierżawy nieruchomości będzie jednak wymagało przeprowadzenia stosownej oceny i zastosowania procedur wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem interesu Gminy oraz zasad prawidłowej gospodarki mieniem komunalnym.

Jak wyjaśniono w odpowiedzi na pytanie nr 1, do Urzędu Miejskiego wpłynęły wnioski ABRUKO Sp. z o.o. oraz Małe Morze Sp. z o.o. dotyczące możliwości dalszego korzystania z przedmiotowego terenu w formule dzierżawy. Złożone wnioski stanowią formalny wyraz zainteresowania dalszym korzystaniem z nieruchomości i wymagają rozpatrzenia przez właściwe organy Gminy.

Należy przy tym podkreślić, że sam fakt złożenia wniosków nie przesądza o sposobie dalszego zagospodarowania nieruchomości ani o zawarciu umowy dzierżawy z którymkolwiek z wnioskodawców. Zainteresowanie możliwością dzierżawy terenów przeznaczonych na cele kempingowe na Półwyspie Helskim wyrażają również inne podmioty, które deklarują chęć udziału w otwartych postępowaniach przetargowych dotyczących dzierżawy tego rodzaju nieruchomości, w tym m.in. terenu Kempingu „Małe Morze”. Powyższe potwierdza, że przedmiotowa nieruchomość stanowi atrakcyjny teren dla prowadzenia działalności turystycznej i istnieje zainteresowanie jej wykorzystaniem w formule dzierżawy.

b) przejęcia terenu przez Gminę i samodzielnego zarządzania nim:

Gmina Władysławowo nie prowadziła dotychczas odrębnych analiz dotyczących modelu polegającego na samodzielnym i bezpośrednim zarządzaniu kempingiem. Ewentualne przyjęcie takiego rozwiązania wymagałoby przeanalizowania jego uwarunkowań prawnych, ekonomicznych i organizacyjnych. W przypadku prowadzenia obiektu samodzielnie przez Gminę konieczne



Burmistrz Władysławowa

Urząd Miejski we Władysławowie | ul. Gen. Józefa Hallera 19 | 84-120 Władysławowo
tel.: (58) 674 54 20

byłoby również zapewnienie odpowiedniego zaplecza organizacyjnego, kadrowego i technicznego, a także ponoszenie kosztów bieżącego utrzymania, remontów, inwestycji oraz funkcjonowania obiektu. W związku z brakiem przeprowadzonej analizy porównawczej na obecnym etapie nie ma podstaw do przesądzania, czy bezpośrednie prowadzenie kempingu przez Gminę byłoby rozwiązaniem korzystniejszym lub mniej korzystnym od innych możliwych modeli zagospodarowania nieruchomości.

- c) powierzenia zarządzania gminnej spółce lub jednostce organizacyjnej, w szczególności ABRUKO lub OSiR:

Gmina Władysławowo nie zlecała dotychczas analiz dotyczących możliwości powierzenia zarządzania przedmiotową nieruchomością gminnej spółce lub jednostce organizacyjnej, w tym ABRUKO lub Ośrodkowi Sportu i Rekreacji. Rozwiązanie polegające na oddaniu przedmiotowej nieruchomości w trwały zarząd na rzecz Ośrodka Sportu i Rekreacji we Władysławowie nie jest na obecnym etapie wykluczone i może stanowić jeden z wariantów, które mogą zostać poddane dalszej analizie w kontekście przyszłego sposobu zagospodarowania terenu. Szczegółnego rozważenia wymagałoby ustalenie, czy zakres zadań i działalności prowadzonej przez OSiR odpowiadałby funkcjom, jakie miałyby być realizowane na przedmiotowej nieruchomości, a także czy jednostka posiada odpowiednie zaplecze organizacyjne, kadrowe, techniczne i finansowe do przejęcia nieruchomości oraz jej bieżącego utrzymania i zagospodarowania. Należy również mieć na uwadze, że trwały zarząd jest szczególną formą władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną, a jego ustanowienie wiąże się z określonymi konsekwencjami prawnymi i finansowymi. Z tego względu przed podjęciem decyzji konieczne byłoby dokonanie oceny takiego modelu w odniesieniu do specyfiki nieruchomości o charakterze turystycznym i sezonowym.

W zakresie możliwości przekazania terenu Kempingu „Małe Morze” spółce ABRUKO należy wskazać, że wariant ten jest obecnie realizowany w formie obowiązującej umowy dzierżawy terenu, który za zgodą Gminy Władysławowo jest poddzierżawiany spółce Małe Morze Sp. z o.o.

- d) utworzenia nowego podmiotu gminnego dedykowanego zarządzaniu obiektami turystycznymi:

W tym zakresie również nie zostały zlecone ani wykonane przez Gminę odrębne analizy dotyczące zasadności, możliwości prawnych, organizacyjnych lub ekonomicznych utworzenia nowego podmiotu gminnego, którego zadaniem byłoby zarządzanie obiektami turystycznymi, w tym terenem Kempingu „Małe Morze”.

Dotychczasowe rozważania Gminy koncentrowały się na możliwości dalszego udostępnienia nieruchomości w formie dzierżawy. Forma ta jest jednym z instrumentów gospodarowania mieniem komunalnym, pozwalającym Gminie zachować prawo własności nieruchomości przy jednoczesnym gospodarczym wykorzystaniu terenu i uzyskiwaniu dochodów z tytułu czynszu dzierżawnego. Umożliwia również określenie w umowie szczegółowych warunków zagospodarowania i użytkowania nieruchomości. Jednocześnie dzierżawa ogranicza bezpośrednie zaangażowanie Gminy w prowadzenie działalności turystycznej, w tym ponoszenie kosztów



Burmistrz Władysławowa

Urząd Miejski we Władysławowie | ul. Gen. Józefa Hallera 19 | 84-120 Władysławowo
tel.: (58) 674 54 20

bieżącego funkcjonowania, utrzymania i rozwoju obiektu, pozostawiając te obowiązki w zakresie określonym umową po stronie dzierżawcy. Należy jednak podkreślić, że powyższe nie stanowi wyniku przeprowadzonej przez Gminę analizy porównawczej wszystkich możliwych modeli zarządzania nieruchomością. Dotychczas Gmina rozważała przede wszystkim możliwość udostępnienia terenu w formie dzierżawy, natomiast w odniesieniu do innych wskazanych wariantów nie zostały zlecone odrębne analizy prawne, organizacyjne ani ekonomiczne.

3. Czy Gmina posiada szczegółowe informacje dotyczące planowanych przez obecnego dzierżawcę inwestycji oraz nakładów już poniesionych na nieruchomość? W jaki sposób, zgodnie z zapisami obowiązującej umowy, nakłady będą traktowane i rozliczane po zakończeniu okresu dzierżawy?

Obecny poddzierżawca kempingu „Małe Morze”, tj. Małe Morze Sp. z o.o., wraz z wnioskiem przedłożył prezentację „Plan rozwoju na lata 2026–2041”. Prezentacja została omówiona przez przedstawiciela spółki podczas sesji Rady Miejskiej Władysławowa w dniu 29 października 2025 roku.

Zgodnie z obowiązującą umową dzierżawy z dnia 25.02.2013 r. nakłady trwale związane z przedmiotem umowy z chwilą wygaśnięcia umowy stają się własnością Wydzierżawiającego, z zastrzeżeniem pozostałych postanowień umowy. W przypadku wygaśnięcia umowy dzierżawy z upływem okresu, na jaki została zawarta, Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości nakładów trwale związanych z przedmiotem umowy. Dodatkowo, w ramach trwającej umowy Dzierżawca dysponuje środkami trwałymi Gminy, w skład których wchodzi m.in. pawilon recepcyjny, pawilon sanitarny oraz pawilon z kuchnią, pokojami i świetlicą. Rejestr środków trwałych wraz z określeniem wartości poszczególnych składników jest prowadzony przez Referat Finansowo-Budżetowy Urzędu Miejskiego.

4. Czy przed podjęciem ostatecznej decyzji o dysponowaniu nieruchomością Burmistrz zamierza przedstawić Radzie Miejskiej Władysławowa formalną analizę ekonomiczną, prawną i funkcjonalną porównującą różne warianty zagospodarowania, w tym wariant bezpośredniego zarządzania przez Gminę?

Urząd Miejski nie zlecał dotychczas wykonania odrębnej analizy ekonomicznej, prawnej i funkcjonalnej, której przedmiotem byłoby kompleksowe porównanie różnych wariantów zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, w tym wariantu polegającego na jej bezpośrednim zarządzaniu przez Gminę. Jednocześnie należy wskazać, że kwestia przyszłego sposobu zagospodarowania terenu Kempingu „Małe Morze” była już przedmiotem działań podejmowanych przez Burmistrza Władysławowa. W dniu 26 czerwca 2025 r. Burmistrz zwrócił się do Rady Miejskiej Władysławowa o wyrażenie opinii w sprawie możliwości:

- przedłużenia o okres 10 lat obowiązującej umowy dzierżawy - na wniosek ABRUKO Sp. z o.o.,
- zawarcia umowy dzierżawy na okres do 2041 r. - na wniosek Małe Morze Sp. z o.o.



Burmistrz Władysławowa

Urząd Miejski we Władysławowie | ul. Gen. Józefa Hallera 19 | 84-120 Władysławowo
tel.: (58) 674 54 20

Powyższe działania wynikały z konieczności poddania pod rozagę Rady Miejskiej Władysławowa możliwości dalszego udostępnienia nieruchomości w formie dzierżawy. Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje co do zasady w drodze przetargu. Jednocześnie odpowiednia rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia takiej umowy. Oznacza to, że w przypadku rozważania dalszego udostępnienia nieruchomości w drodze bezprzetargowej kwestia możliwości zastosowania takiego trybu podlega ocenie z uwzględnieniem kompetencji organów Gminy wynikających z obowiązujących przepisów. W zakresie wymagającym zgody Rady Miejskiej kwestia ewentualnego odstąpienia od przetargowego trybu zawarcia umowy pozostaje w kompetencji Rady Miejskiej Władysławowa. Ponadto, z uwagi na położenie przedmiotowej nieruchomości w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego, ewentualne zawarcie lub przedłużenie umowy dzierżawy wymaga również uwzględnienia stanowiska i uzyskania wymaganej zgody lub zawarcia stosownego porozumienia z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni, w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów i uwarunkowań dotyczących nieruchomości położonych w pasie technicznym.

Na obecnym etapie kwestia docelowego sposobu zagospodarowania terenu Kempingu „Małe Morze” pozostaje otwarta. Gmina nie przesądziła ostatecznie, jaki model zagospodarowania nieruchomości zostanie przyjęty po zakończeniu obecnie obowiązującej umowy. Przedstawiane propozycje i koncepcje dotyczące przyszłego wykorzystania nieruchomości mogą stanowić przedmiot dalszej dyskusji i analizy, istotnej dla wypracowania kierunkowych rozstrzygnięć w tym zakresie. Przedstawiona przez Pana koncepcja może stanowić jeden z materiałów do dalszej dyskusji oraz wymiany stanowisk dotyczących przyszłości przedmiotowej nieruchomości, z uwzględnieniem kompetencji Rady Miejskiej Władysławowa i Burmistrza Władysławowa

5. Czy w ramach prac studyjnych analizowana jest możliwość wykorzystania terenu jako Gminnego Centrum Turystyki, Sportów Wodnych i Edukacji „Małe Morze”, łączącego funkcje turystyczno-kempingowe z funkcjami sportowymi, edukacyjnymi i społecznymi?

Na dzień udzielenia niniejszej odpowiedzi w ramach prac prowadzonych przez Gminę Władysławowo nie były prowadzone odrębne prace studyjne ani analizy dotyczące możliwości wykorzystania terenu Kempingu „Małe Morze” jako Gminnego Centrum Turystyki, Sportów Wodnych i Edukacji „Małe Morze”, łączącego funkcje turystyczno-kempingowe z funkcjami sportowymi, edukacyjnymi i społecznymi.

W związku z powyższym Gmina nie dysponuje obecnie opracowaniem, które pozwalałoby na ocenę możliwości realizacji takiego przedsięwzięcia, w tym jego potencjalnych kosztów, źródeł finansowania, sposobu zarządzania czy zakresu niezbędnych inwestycji. Przedstawiona koncepcja może stanowić jeden z wariantów branych pod uwagę w dalszej dyskusji dotyczącej przyszłości nieruchomości. Jednocześnie, jak wskazałem na wstępie, niezależnie od przyszłego modelu



Burmistrz Władysławowa

Urząd Miejski we Władysławowie | ul. Gen. Józefa Hallera 19 | 84-120 Władysławowo
tel.: (58) 674 54 20

zarządzania nieruchomością, za istotne uważam zachowanie funkcji związanych ze szkoleniem żeglarskim dzieci i młodzieży oraz możliwością uprawiania sportów wodnych przez mieszkańców Gminy Władysławowo. Decyzje te będą podejmowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z uwzględnieniem kompetencji Rady Miejskiej Władysławowa i Burmistrza Władysławowa.

Z poważaniem:

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Wioleta Kowalska-Lewicka
Data: 2026.09.29 15:22:33
CEST

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Aa.