

WARUNKI PRZETARGU USTNEGO NIEOGRANICZONEGO NA DZIERŻAWĘ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ SKARBU PAŃSTWA

I. Informacje ogólne

1. Warunki określają zasady przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najwyższego rocznego czynszu dzierżawnego.
3. Organizator przetargu ustnego nieograniczonego sporządził i podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa przeznaczonych do dzierżawy w przetargu nieograniczonym na okres 8 lat, w którym zostały ujęte przedmiotowe nieruchomości. Wykaz został wywieszony na okres 21 dni (od 29.05.2026 r. do 19.06.2026 r.) w siedzibie Starostwa Powiatowego w Sztumie, ul. Mickiewicza 31 (tablica ogłoszeń - parter), oraz zamieszczony na stronie internetowej Powiatu Sztumskiego www.bip.powiatsztumski.pl. Sprostowanie do wykazu zostało opublikowane od 10.09.2026 r. do 01.10.2026 r.

Informacja o zamieszczeniu wykazu została podana do publicznej wiadomości za pośrednictwem prasy o zasięgu lokalnym w dniu 01.06.2026 r.

4. Organizator przetargu ustnego nieograniczonego poda ogłoszenie o przetargu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie go w siedzibie Starostwa Powiatowego w Sztumie, ul. Mickiewicza 31 (tablica ogłoszeń - parter), zamieszczenie na stronie internetowej Powiatu Sztumskiego www.bip.powiatsztumski.pl oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w miejscowości, zgodnie z art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dodatkowo informacja o ogłoszeniu przetargu może zostać podana do publicznej wiadomości za pośrednictwem lokalnego serwisu/prasy www.tvregionalna24.pl.

II. Podstawa prawna przeprowadzenia przetargu.

1. Art. 11 ust. 1, art. 23 ust. 1 pkt 7a, art. 37 ust. 4, art. 38 ust. 1-4 oraz art. 40 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 399, z późn. zm.),
2. Art. 353¹ oraz art. 70¹-70⁵ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 795) - w zakresie nieuregulowanym w ustawie o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem niniejszych Warunków przetargu,
3. Zarządzenie Wojewody Pomorskiego z dnia 9 października 2025 r. w sprawie zgody na wydzierżawienie nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w drodze przetargu.
4. Zarządzenie Nr 32/2026 Starosty Sztumskiego z dnia 11 maja 2026 r. w sprawie powołania komisji przetargowej do prowadzenia przetargów dotyczących zbycia, dzierżawy i najmu nieruchomości Skarbu Państwa.

III. Przedmiotem przetargu jest:

Dzierżawa gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków działkami:

nr 104 o pow. 5,5500 ha, sklasyfikowana jako:

- grunty orne klasy RIII a o pow. 2,3300 ha,
- grunty orne klasy RIIIb o pow. 3,0800 ha,
- nieużytki - 0,1400 ha.

nr 105 o pow. 1,6500 ha, sklasyfikowana jako:

- grunty orne klasy RIII a o pow. 1,6500 ha,
dla których Sąd Rejonowy w Kwidzynie, VIII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie, prowadzi księgę wieczystą nr GD2I/00009317/0; nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i jest przeznaczona na cele rolne.

Łączna powierzchnia działek wynosi 7,2000 ha, w tym 7,0600 ha użytków rolnych oraz 0,1400 ha nieużytków.

Wywoławczy roczny czynsz dzierżawny wynosi 10 730,00 zł. Wadium wynosi 1 073,00 zł. Umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres 8 lat, wyłącznie na cele rolne. Termin przekazania Nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w dniu zawarcia umowy dzierżawy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości: działki nr 104 i 105, obręb Blunaki, gmina Dzierżgoń, są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obrębów Blunaki, Tywęzy i Minięta, uchwalonym uchwałą Nr XVII/223/2026 Rady Miejskiej w Dzierżgoniu z dnia 12 marca 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2026 r. poz. 1250). Zgodnie z dokumentacją przetargową działka nr 104 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 2RN, a działka nr 105 na terenie oznaczonym symbolem 3RN. Dla terenów RN plan ustala teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, która nie wymaga wyłączenia gruntów z użytkowania rolniczego, w szczególności podziemnych sieci elektroenergetycznych, opto- i telekomunikacyjnych oraz innych podziemnych urządzeń, obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej, a także dróg dojazdowych do gruntów rolnych;

2) dopuszcza się lokalizację łopat stanowiących elementy techniczne elektrowni wiatrowych, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

3) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami nie większa niż 3,0 m, licząc od poziomu terenu, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe działki nie znajdują się na wyznaczonym obszarze zdegradowanym.

IV. Warunki i zasady uczestnictwa w przetargu.

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wniosą wadium i spełnią pozostałe warunki udziału.
2. Uczestnik przetargu zobowiązany jest do wniesienia wadium w formie, terminie oraz sposobie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
3. Wadium wniesione przez uczestników, którzy nie wygrali przetargu, zwraca się niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 3 dni od dnia zamknięcia albo odwołania przetargu lub zakończenia go wynikiem negatywnym. Wadium uczestnika, który wygrał przetarg, pozostaje do rozliczenia na zasadach określonych w pkt IV.4-6.
4. Wadium uczestnika, który wygrał przetarg, po zawarciu pisemnej umowy dzierżawy zalicza się na poczet pierwszego rocznego czynszu dzierżawnego.
5. Po bezskutecznym upływie 7-dniowego terminu do zaskarżenia czynności przetargowych, o którym mowa w art. 40 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w razie wniesienia skargi - po jej rozpoznaniu, Organizator niezwłocznie zawiadamia wyłonionego uczestnika o miejscu i terminie podpisania pisemnej umowy dzierżawy. Wyznaczony termin podpisania umowy nie może być krótszy niż 7 dni od dnia skutecznego doręczenia zawiadomienia.

6. Jeżeli wyłoniony uczestnik, prawidłowo zawiadomiony zgodnie z pkt IV.5, bez usprawiedliwionej przyczyny nie stawia się w wyznaczonym terminie albo odmówi podpisania pisemnej umowy dzierżawy zgodnej co do istotnej treści z projektem udostępnionym przed przetargiem i z wynikiem przetargu, Organizator może zrezygnować z zawarcia umowy z tym uczestnikiem i zatrzymać wniesione przez niego wadium jako zastrzeżoną w wiążących Warunkach przetargu konsekwencję niewykonania zobowiązania przetargowego. Zatrzymanie wadium nie następuje, jeżeli niezawarcie umowy wynika z przyczyny nieleżącej po stronie wyłonionego uczestnika, w szczególności ze skutecznego zaskarżenia czynności przetargowych, przeszkody prawnej dotyczącej zawarcia umowy, zdarzenia niezależnego od uczestnika uniemożliwiającego mu mimo dochowania należytej staranności podpisanie umowy w wyznaczonym terminie albo istotnej zmiany przez Organizatora warunków przetargu lub projektu umowy po zakończeniu licytacji. W zawiadomieniu o terminie podpisania umowy zamieszcza się informację o skutkach nieusprawiedliwionego nieprzystąpienia do jej podpisania. Postanowienia dotyczące wadium nie ograniczają roszczeń wyłonionego uczestnika wobec Organizatora wynikających z przepisów prawa, jeżeli do niezawarcia umowy doszło z przyczyn, za które Organizator ponosi odpowiedzialność.
7. Udzielenie przybicia uczestnikowi, który zaoferował najwyższy roczny czynsz dzierżawny, ma charakter warunkowy i nie powoduje samo przez się zawarcia umowy dzierżawy. Umowa dzierżawy zostaje zawarta dopiero w formie pisemnej, zgodnie z częścią VIII niniejszych Warunków i projektem umowy udostępnionym uczestnikom przed przetargiem. Po zakończeniu licytacji projekt umowy może zostać uzupełniony wyłącznie o dane wyłonionego Dzierżawcy, wysokość rocznego czynszu osiągniętego w przetargu, datę przetargu i dane techniczne niewpływające na warunki konkurencji.
8. W przetargu nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji przetargowej. Sam fakt, że uczestnik jest osobą bliską członka Komisji albo pozostaje z członkiem Komisji w stosunku prawnym lub faktycznym mogącym budzić uzasadnione wątpliwości co do jego bezstronności, nie stanowi samodzielnej podstawy wykluczenia uczestnika; w takim przypadku członek Komisji podlega wyłączeniu na zasadach określonych w części V.

V. Komisja Przetargowa.

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa, zwana dalej Komisją, powołana Zarządzeniem Nr 32/2026 Starosty Sztumskiego z dnia 11 maja 2026 r. w sprawie powołania komisji przetargowej do prowadzenia przetargów dotyczących zbycia, dzierżawy i najmu nieruchomości Skarbu Państwa.
2. Komisja działa na podstawie niniejszych Warunków przetargu oraz obowiązujących przepisów prawa.
3. Zasady postępowania członków Komisji:
 - 1) Komisja ma obowiązek chronić materiały, dane osobowe i informacje, które zgodnie z przepisami prawa nie podlegają ujawnieniu,
 - 2) Komisja ma obowiązek działać obiektywnie, wnikliwie i starannie, mając na względzie dobro Skarbu Państwa,
4. W postępowaniu przetargowym członkami Komisji nie mogą być osoby, które:
 - 1) są członkami władz osób prawnych uczestniczących w przetargu,

- 2) pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej z osobami, o których mowa w pkt.1,
- 3) pozostają z uczestnikami przetargu w stosunku prawnym lub faktycznym mogącym budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności.
5. W przypadku stwierdzenia okoliczności mogącej budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka Komisji, członek ten jest obowiązany niezwłocznie ujawnić tę okoliczność i wyłączyć się od udziału w dalszych czynnościach dotyczących przetargu.

VI. Przetarg.

1. Przetarg odbywa się w obecności uczestników przetargu, w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Wchodząc do sali przetargowej, każdy z uczestników przetargu zobowiązany jest przedłożyć Komisji dokument stwierdzający tożsamość. Jeżeli uczestnik przetargu jest reprezentowany przez pełnomocnika, konieczne jest przedłożenie oryginału pełnomocnictwa albo prawidłowo poświadczonego odpisu, upoważniającego do udziału w przetargu i składania postępowań. W przypadku osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych Komisja weryfikuje aktualne zasady reprezentacji na podstawie Krajowego Rejestru Sądowego albo innego właściwego rejestru.
3. Komisja dopuszcza do udziału w przetargu tylko tych uczestników, którzy wnieśli wadium w terminie i formach przewidzianych w ogłoszeniu o przetargu.
4. Uczestnik przetargu, który spóźni się na otwarcie przetargu, nie zostanie dopuszczony do licytacji.
5. Przewodniczący Komisji przetargowej może usunąć z Sali, po uprzednim przywołaniu do porządku, osoby zachowujące się w sposób naruszający porządek. Na Sali obowiązuje zakaz korzystania z telefonów komórkowych.
6. Przetarg otwiera i prowadzi Przewodniczący Komisji, przekazując uczestnikom informacje wynikające z ogłoszenia i niniejszych Warunków, w szczególności dotyczące przedmiotu i okresu dzierżawy, wywoławczego rocznego czynszu dzierżawnego, wadium, zasad postępowania, warunkowego charakteru przybicia, sposobu zawarcia pisemnej umowy oraz prawa zaskarżenia czynności przetargowych. Przewodniczący informuje o liczbie uczestników, którzy wnieśli wadium i zostali dopuszczeni do przetargu. Dane osobowe uczestników ujawnia się wyłącznie w zakresie niezbędnym do prawidłowego przeprowadzenia i udokumentowania przetargu; dane osoby, która wygrała przetarg, ogłasza się zgodnie z pkt VI.11.
7. Przewodniczący Komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postępowania nie zostaną przyjęte.
8. O wysokości postępowania decydują uczestnicy przetargu, z tym że postępowanie nie może wynosić mniej niż 1% wywoławczego rocznego czynszu dzierżawnego, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych. Minimalne postępowanie wynosi 110,00 zł.
9. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postępowania rocznego czynszu dzierżawnego, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postępowania.
10. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postępowanie powyżej wywoławczego rocznego czynszu dzierżawnego.
11. Po ustaniu zgłaszania postępowania Przewodniczący Komisji wywołuje trzykrotnie ostatni, najwyższy zaoferowany roczny czynsz dzierżawny, udziela przybicia warunkowego i

zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała.

12. Roczny czynsz dzierżawny osiągnięty w przetargu stanowi podstawę ustalenia opłat z tytułu dzierżawy.
13. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad wywoławczy roczny czynsz dzierżawny oraz w sytuacji, gdy przetarg został ogłoszony prawidłowo i nikt do niego nie przystąpił.
14. Przebieg przetargu dokumentuje się protokołem.
15. Przewodniczący Komisji Przetargowej może, w uzasadnionym przypadku, zarządzić krótką przerwę techniczną niezbędną do prawidłowego przeprowadzenia przetargu w tym samym dniu. Przerwę oraz jej przyczynę odnotowuje się w protokole.

VII. Protokół z przetargu.

1. Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera w szczególności informacje:
 - 1) termin, miejsce i rodzaj przetargu,
 - 2) oznaczenie nieruchomości będących przedmiotem przetargu według ewidencji gruntów i księgi wieczystej,
 - 3) wyjaśnienia i oświadczenia złożone przez uczestników przetargu,
 - 4) osoby dopuszczone i niedopuszczone do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - 5) wywoławczy roczny czynsz dzierżawny i najwyższy roczny czynsz dzierżawny osiągnięty w przetargu,
 - 6) rozstrzygnięcia podjęte przez Komisję wraz z uzasadnieniem,
 - 7) imię, nazwisko (albo nazwę lub firmę) oraz adres osoby ustalonej jako dzierżawca nieruchomości,
 - 8) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków Komisji,
 - 9) data i miejsce sporządzenia protokołu.
2. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla organizatora przetargu, a jeden dla osoby która przetarg wygrała. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują Przewodniczący i członkowie Komisji oraz osoba wyłoniona w przetargu jako dzierżawca nieruchomości.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

VIII. Zawarcie umowy.

1. Po bezskutecznym upływie 7-dniowego terminu do zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu, o którym mowa w art. 40 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w razie wniesienia skargi - po jej rozpoznaniu, osoba ustalona jako dzierżawca zostanie zawiadomiona o miejscu i terminie podpisania pisemnej umowy dzierżawy zgodnej co do istotnej treści z projektem udostępnionym przed przetargiem i z wynikiem przetargu. Do terminu i sposobu zawiadomienia stosuje się pkt IV.5.
2. Jeżeli osoba ustalona jako dzierżawca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwionej przyczyny do podpisania umowy w miejscu i terminie wskazanym w prawidłowo doręczonym zawiadomieniu albo odmówi podpisania umowy zgodnej co do istotnej treści z projektem udostępnionym przed przetargiem i z wynikiem przetargu, Skarb Państwa - Starosta Sztumski wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej - może zrezygnować z zawarcia umowy z tą osobą, a wadium podlega zatrzymaniu na zasadach i z zastrzeżeniami określonymi w pkt IV.4-6 niniejszych Warunków. Zatrzymanie wadium

stanowi odrębne, uprzednio ujawnione postanowienie wiążących Warunków przetargu, przyjęte z uwzględnieniem art. 70¹ § 4, art. 70⁴ oraz art. 353¹ Kodeksu cywilnego.

IX. Postanowienia końcowe.

1. Uczestnik przetargu może zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do Wojewody Pomorskiego, zgodnie z art. 40 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Skargę wnosi się w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego.
3. Skargę rozpoznaje Wojewoda Pomorski. Niniejsze Warunki nie określają odrębnego terminu jej rozpoznania ani katalogu rozstrzygnięć niewynikających wprost z przepisów mających zastosowanie do przetargu na dzierżawę.
4. W przypadku wniesienia skargi Starosta Sztumski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wstrzymuje do czasu jej rozpatrzenia czynności prowadzące do zawarcia i wykonania umowy dzierżawy.
5. Przystąpienie do przetargu oznacza akceptację ogłoszenia, niniejszych Warunków oraz projektu umowy dzierżawy udostępnionego przed przetargiem. Organizator od chwili udostępnienia Warunków, a uczestnik od chwili złożenia oferty w toku licytacji są związani postanowieniami ogłoszenia i Warunków na zasadzie art. 70¹ § 4 Kodeksu cywilnego, z uwzględnieniem przepisów bezwzględnie obowiązujących.

X. Ochrona danych osobowych uczestników przetargu.

1. Administratorem danych osobowych uczestników przetargu jest Starosta Powiatu Sztumskiego, ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych – Dariusza Klimowskiego; kontakt: iod@fioi.org, tel. 55 239 48 74.
2. Dane osobowe są przetwarzane w celu przygotowania, przeprowadzenia, udokumentowania i kontroli przetargu, rozpatrywania środków zaskarżenia oraz - w odniesieniu do wyłoniętego uczestnika - podjęcia czynności zmierzających do zawarcia i wykonania umowy dzierżawy. Podstawą przetwarzania są art. 6 ust. 1 lit. c i e RODO w związku z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisami dotyczącymi gospodarowania mieniem Skarbu Państwa, a w zakresie czynności podejmowanych na żądanie wyłoniętego uczestnika przed zawarciem umowy oraz wykonywania umowy z osobą fizyczną - także art. 6 ust. 1 lit. b RODO.
3. Odbiorcami danych mogą być podmioty i organy uprawnione na podstawie przepisów prawa, w szczególności Wojewoda Pomorski, organy kontroli, sądy i organy ochrony prawnej, a także podmioty świadczące na rzecz Administratora usługi wymagające dostępu do danych na podstawie odpowiedniego tytułu prawnego. Dane mogą podlegać ujawnieniu w zakresie wynikającym z przepisów o jawności i dokumentowaniu postępowania.
4. Dane będą przechowywane przez okres prowadzenia postępowania, a następnie przez okres wynikający z przepisów o archiwizacji dokumentacji, rachunkowości, finansach publicznych oraz przez okres niezbędny do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń.
5. Osobie, której dane dotyczą, przysługują – w zakresie wynikającym z właściwej podstawy przetwarzania – prawa dostępu do danych, ich sprostowania i ograniczenia przetwarzania, a także prawo usunięcia danych i przenoszenia danych w przypadkach przewidzianych RODO; gdy podstawą jest art. 6 ust. 1 lit. e RODO – również prawo wniesienia sprzeciwu z przyczyn związanych ze szczególną sytuacją tej osoby. Przysługuje ponadto prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

6. Podanie danych wymaganych do identyfikacji uczestnika, weryfikacji jego umocowania i spełnienia warunków udziału jest niezbędne do udziału w przetargu; brak danych uniemożliwiający przeprowadzenie wymaganej weryfikacji może skutkować niedopuszczeniem do licytacji. Dane nie są wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji ani profilowania.

XI. Załączniki.

1. Projekt umowy dzierżawy.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
KRYSTIAN FUJA
Data: 2026.09.21 11:33:24 CEST