

## PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY

stanowiący załącznik do Warunków przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa - działki nr 104 i 105, obręb Blunaki, gmina Dzierzgoń

zawarta w dniu ..... 2026 r. w Sztumie, w wykonaniu wyniku pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu ..... 2026 r., pomiędzy:

Skarbem Państwa, reprezentowanym przez Leszka Sarnowskiego - Starostę Sztumskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa,  
- zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....  
..... [imię i nazwisko/firma, adres/siedziba, PESEL albo NIP/KRS, sposób reprezentacji - zgodnie z wynikiem przetargu]  
- zwanym/ą dalej „**Dzierżawcą**”,

została zawarta umowa następującej treści, zgodna z projektem udostępnionym uczestnikom przed przetargiem i uzupełniona o dane wynikające z rozstrzygnięcia przetargu:

### §1

1. **Wydzierżawiający** oddaje Dzierżawcy w dzierżawę wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa grunty rolne położone w obrębie ewidencyjnym **Blunaki**, gmina **Dzierzgoń**, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr **104** o powierzchni 5,5500 ha oraz działka nr **105** o powierzchni 1,6500 ha, o łącznej powierzchni **7,2000 ha**, dla których Sąd Rejonowy w Kwidzynie, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie, prowadzi księgę wieczystą nr GD2I/00009317/0, zwane dalej łącznie „Nieruchomością”.
2. Nieruchomość zostaje wydzierżawiona wyłącznie z przeznaczeniem na cele rolne, zgodnie z warunkami przetargu i zarządzeniem Wojewody Pomorskiego z dnia 9 października 2025 r.

### §2

1. Wydzierżawiający oddaje Nieruchomość Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca Nieruchomość tę przyjmuje w dzierżawę na warunkach określonych w Umowie.
2. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać Nieruchomość wyłącznie na cele rolne, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, przepisami prawa i postanowieniami Umowy.

### § 3

1. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem Umowy miał możliwość zapoznania się ze stanem faktycznym Nieruchomości, treścią księgi wieczystej, danymi ewidencji gruntów i budynków oraz informacjami udostępnionymi w dokumentacji przetargowej i w tym zakresie nie zgłasza zastrzeżeń. Oświadczenie to nie wyłącza odpowiedzialności Wydzierżawiającego w zakresie, w jakim odpowiedzialności tej nie można skutecznie wyłączyć na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

2. Wydanie Nieruchomości nastąpi w dniu zawarcia Umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Przy zwrocie Nieruchomości Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy. Jeżeli Dzierżawca, pomimo prawidłowego zawiadomienia, nie stawia się do czynności wydania albo zwrotu, Wydierżawiający może sporządzić protokół jednostronny, dokumentując stan Nieruchomości w sposób pozwalający na jego późniejszą weryfikację.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za pogorszenie stanu Nieruchomości ponad stan wynikający z prawidłowej gospodarki rolnej, normalnego zużycia oraz okoliczności, za które zgodnie z prawem nie ponosi odpowiedzialności.

#### § 4

Umowę zawiera się na **czas oznaczony 8 lat, liczony od dnia jej zawarcia.**

#### § 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać, zagospodarowywać i racjonalnie uprawiać Nieruchomość zgodnie z jej rolniczym przeznaczeniem, wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz przepisami prawa, w szczególności dotyczącymi ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych, gospodarki wodnej i ochrony przeciwpożarowej - w zakresie mającym zastosowanie do sposobu korzystania z Nieruchomości.
2. Dzierżawca ponosi na własny koszt nakłady i wykonuje czynności niezbędne do zachowania Nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz do prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej, z uwzględnieniem art. 697 Kodeksu cywilnego.
3. Dzierżawca może dokonywać nakładów wykraczających poza zwykłe czynności prawidłowej gospodarki wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, określającej co najmniej rodzaj i zakres nakładów oraz zasady ich rozliczenia. Sama zgoda na dokonanie nakładów nie stanowi podstawy roszczenia o ich zwrot. Nakłady dokonane bez wymaganej zgody nie podlegają zwrotowi, a Wydierżawiający może żądać przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy, o ile jest to zgodne z prawem i gospodarczo uzasadnione.
4. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania całości ani części Nieruchomości w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego. Naruszenie tego zakazu uprawnia Wydierżawiającego do wypowiedzenia dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia, zgodnie z art. 698 § 2 Kodeksu cywilnego.
5. Dzierżawca jest obowiązany umożliwić dostęp do Nieruchomości podmiotom uprawnionym do korzystania z urządzeń, sieci lub innych elementów infrastruktury znajdujących się na Nieruchomości, jeżeli uprawnienie takie wynika z przepisów prawa, tytułu prawnego albo prawidłowo wykazanego umocowania. Dostęp powinien być co do zasady poprzedzony zawiadomieniem Dzierżawcy, z wyjątkiem awarii lub innej sytuacji wymagającej niezwłocznej interwencji.
6. Dzierżawcy nie przysługuje prawo wydobywania ani pozyskiwania z Nieruchomości kopaliny lub innych surowców mineralnych, w szczególności piasku i żwiru.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do korzystania z Nieruchomości z zachowaniem wszystkich obowiązujących przepisów prawa i ponosi odpowiedzialność za ich naruszenie w zakresie wynikającym z jego działania lub zaniechania.
8. Na Nieruchomości obowiązuje wynikający z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakaz zabudowy. Dzierżawca nie może wznosić budynków. Realizacja innych obiektów budowlanych, urządzeń lub infrastruktury jest dopuszczalna wyłącznie w zakresie dopuszczonym przez obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i inne przepisy prawa oraz po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody

Wydzierżawiającego i wymaganych decyzji, zgód lub dokonaniu wymaganych zgłoszeń. Zabrania się składowania, magazynowania lub porzucania odpadów, z wyjątkiem krótkotrwałego postępowania z odpadami wytworzonymi przy zgodnej z Umową działalności rolniczej, prowadzonego zgodnie z przepisami prawa.

9. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić Nieruchomość w stanie, w jakim powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy i postanowień Umowy, z uwzględnieniem art. 705-707 Kodeksu cywilnego.

## § 6

1. Wydierżawiający lub osoba przez niego pisemnie upoważniona ma prawo dokonywać kontroli sposobu korzystania z Nieruchomości i przestrzegania Umowy. Kontrola odbywa się po uprzednim zawiadomieniu Dzierżawcy z odpowiednim wyprzedzeniem, chyba że zachodzi awaria, zagrożenie dla Nieruchomości, środowiska lub bezpieczeństwa albo uzasadnione podejrzenie poważnego naruszenia Umowy wymagające niezwłocznej czynności. Dzierżawca udostępni, na żądanie w zakresie niezbędnym do kontroli, dokumentację związaną z gospodarowaniem Nieruchomością, w szczególności potwierdzenia uiszczania podatków i opłat obciążających Dzierżawcę.
2. Wydierżawiający nie odpowiada za szkody będące normalnym następstwem sposobu prowadzenia przez Dzierżawcę działalności na Nieruchomości ani za szkody wyrządzone przez zwierzynę, w zakresie w jakim odpowiedzialność za takie szkody ponoszą na podstawie odrębnych przepisów inne podmioty.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek powodzi, podtopień, pożarów, gradobicia, silnego wiatru, suszy, innych zjawisk naturalnych lub siły wyższej, chyba że szkoda pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z działaniem lub zaniechaniem Wydierżawiającego, za które ponosi on odpowiedzialność na podstawie przepisów prawa.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wydierżawiającemu lub osobom trzecim w związku z korzystaniem z Nieruchomości, w zakresie w jakim szkody są następstwem działania lub zaniechania Dzierżawcy albo osób, za które ponosi odpowiedzialność. Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu uzasadnione i udokumentowane koszty poniesione w następstwie takich roszczeń lub konieczności przywrócenia stanu zgodnego z prawem.

## § 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w kwocie ..... zł (słownie: .....).
- Pierwszy roczny czynsz, po zaliczeniu wadium w kwocie 1 073,00 zł, w pozostałej do zapłaty kwocie ..... zł (słownie: .....), jest płatny najpóźniej w dniu zawarcia Umowy, przed wydaniem Nieruchomości.
- Każdy kolejny roczny czynsz, w wysokości ustalonej z uwzględnieniem waloryzacji, o której mowa w ust. 4, jest płatny z góry najpóźniej w dniu poprzedzającym rozpoczęcie kolejnego rocznego okresu dzierżawy.
- Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego pełną należną kwotą.
2. Wysokość czynszu, o którym mowa w ust. 1, odpowiada najwyższemu rocznemu czynszowi osiągniętemu w przetargu przeprowadzonym w dniu ..... 2026 r.
3. Czynsz dzierżawny jest płatny przelewem na rachunek Starostwa Powiatowego w Sztumie prowadzony w **Banku PKO BP S.A.: 28 1020 1026 0000 1102 0753 8830**.

W przypadku zmiany rachunku Wydierżawiającego, Dzierżawca zostanie powiadomiony oddzielnym pismem.

4. Czynsz dzierżawny **podlega corocznej waloryzacji**, po raz pierwszy dla drugiego rocznego okresu dzierżawy, przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rozpoczęcie danego rocznego okresu dzierżawy. O wysokości czynszu po waloryzacji Wydierżawiający zawiadamia Dzierżawcę na piśmie; waloryzacja nie wymaga aneksu do Umowy.
5. Dzierżawca składa właściwemu organowi podatkowemu wymagane prawem informacje lub deklaracje oraz uiszcza podatki i opłaty, których jest podatnikiem albo zobowiązanym z mocy przepisów prawa. Niezależnie od powyższego, w stosunku wewnętrznym Stron, w zakresie dopuszczalnym przez prawo i stosownie do art. 702 Kodeksu cywilnego, Dzierżawcę obciąża ekonomiczny ciężar podatków, opłat i innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem Nieruchomości, które zgodnie z Umową ma ponosić Dzierżawca. Jeżeli Wydierżawiający uiszcza należność, której ekonomiczny ciężar zgodnie z Umową powinien ponieść Dzierżawca, Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu udokumentowaną kwotę w terminie 14 dni od doręczenia wezwania.
6. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu lub innej należności pieniężnej wynikającej z Umowy Wydierżawiającemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wymagalności do dnia zapłaty, bez uszczerbku dla innych uprawnień wynikających z Umowy.

## § 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony wskazany w § 4. Może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia Stron zawartego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadkach określonych poniżej oraz w innych przypadkach przewidzianych bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa:
  - 1) jeżeli przy czynszu płatnym rocznie Dzierżawca pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, po uprzednim pisemnym uprzedzeniu Dzierżawcy o zamiarze wypowiedzenia Umowy i udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu - zgodnie z art. 703 Kodeksu cywilnego;
  - 2) w razie oddania całości lub części Nieruchomości w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego - zgodnie z art. 698 § 2 Kodeksu cywilnego;
  - 3) w razie używania Nieruchomości w sposób sprzeczny z Umową lub jej rolniczym przeznaczeniem albo zaniedbywania Nieruchomości w stopniu narażającym ją na utratę lub uszkodzenie, jeżeli Dzierżawca pomimo pisemnego upomnienia nie zaprzestanie naruszeń w wyznaczonym odpowiednim terminie, nie krótszym niż 14 dni, chyba że rodzaj naruszenia wymaga niezwłocznego działania dla zapobieżenia istotnej szkodzi;
  - 4) w razie składowania lub porzucania odpadów z naruszeniem § 5 ust. 8 lub przepisów prawa, jeżeli Dzierżawca nie usunie naruszenia w terminie wyznaczonym w pisemnym wezwaniu, a w przypadku zagrożenia dla środowiska lub zdrowia - niezwłocznie;
  - 5) w razie wzniesienia budynku z naruszeniem zakazu zabudowy albo realizacji innego obiektu budowlanego, urządzenia lub infrastruktury z naruszeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego albo bez wymaganych decyzji, zgód lub zgłoszeń, jeżeli Dzierżawca nie usunie naruszenia w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu, o ile usunięcie naruszenia jest prawnie i faktycznie możliwe;

- 6) w razie nieuzasadnionej odmowy udostępnienia Nieruchomości Wydierżawiającemu do kontroli na zasadach § 6 ust. 1 albo podmiotowi uprawnionemu do dostępu na zasadach § 5 ust. 5, jeżeli Dzierżawca nie wykona obowiązku mimo pisemnego wezwania.
3. Niezależnie od ust. 2 Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia z ważnej przyczyny publicznej, przez którą Strony rozumieją w szczególności: konieczność wykorzystania Nieruchomości do realizacji celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązek wydania lub przeznaczenia Nieruchomości wynikający z ostatecznej albo podlegającej wykonaniu decyzji lub innego wiążącego aktu organu władzy publicznej, albo powstanie po zawarciu Umowy konkretnej potrzeby Skarbu Państwa związanej z wykonaniem ustawowego zadania publicznego, której nie można racjonalnie zrealizować bez wykorzystania Nieruchomości. Przy rozwiązaniu Umowy przed końcem roku dzierżawnego czynsz podlega rozliczeniu z uwzględnieniem art. 707 Kodeksu cywilnego i bez uszczerbku dla praw Dzierżawcy wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
4. Po ustaniu Umowy Dzierżawca jest obowiązany opuścić i wydać Nieruchomość Wydierżawiającemu w terminie wynikającym z Umowy albo oświadczenia o wypowiedzeniu, nie później jednak niż w dniu ustania stosunku dzierżawy, chyba że bezwzględnie obowiązujący przepis lub pisemne porozumienie Stron stanowi inaczej.
5. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić Nieruchomość w stanie określonym w § 5 ust. 9 oraz usunąć, na żądanie Wydierżawiającego, rzeczy i nakłady, do których usunięcia jest obowiązany.
6. Po upływie okresu dzierżawy lub wcześniejszym ustaniu Umowy Dzierżawca nie jest uprawniony do dalszego korzystania z Nieruchomości bez nowego, wyraźnego tytułu prawnego. Strony, w zakresie dopuszczalnym przez prawo, wyłączają możliwość dorozumianego przedłużenia dzierżawy, o której mowa w art. 674 w zw. z art. 694 Kodeksu cywilnego.
7. Zwrot Nieruchomości dokumentuje się protokołem zdawczo-odbiorczym. W przypadku prawidłowego zawiadomienia Dzierżawcy i jego niestawiennictwa Wydierżawiający może sporządzić protokół jednostronny, dokumentując stan Nieruchomości w sposób pozwalający na późniejszą weryfikację. Korzystanie z Nieruchomości bez tytułu prawnego po ustaniu Umowy rodzi obowiązek zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie na zasadach prawa cywilnego, w wysokości odpowiadającej aktualnej rynkowej stawce za korzystanie z nieruchomości tego rodzaju, nie niższej niż kwota czynszu przypadająca proporcjonalnie za analogiczny okres według stawki obowiązującej bezpośrednio przed ustaniem Umowy, bez uszczerbku dla prawa Wydierżawiającego do dochodzenia naprawienia szkody w zakresie przewyższającym należne wynagrodzenie.

## § 9

1. Administratorem danych osobowych przetwarzanych przez Starostwo Powiatowe w Sztumie w związku z przygotowaniem, zawarciem i wykonywaniem Umowy jest Starosta Powiatu Sztumskiego, ul. Mickiewicza 31, 82-400 Sztum. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych: Dariusz Klimowski, e-mail: iod@fioi.org, tel. 55 239 48 74.
2. Dane osobowe Dzierżawcy będącego osobą fizyczną są przetwarzane w zakresie niezbędnym do zawarcia i wykonania Umowy, w szczególności na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO, a w zakresie wykonywania przez Starostę ustawowych zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa i obowiązków prawnych - na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c i e RODO w związku z właściwymi przepisami prawa.
3. Dane osób reprezentujących Dzierżawcę oraz osób wskazanych do kontaktu są przetwarzane w zakresie niezbędnym do prawidłowego zawarcia, wykonywania i

rozliczenia Umowy oraz realizacji obowiązków publicznoprawnych Administratora, na podstawach prawnych właściwych dla danego celu. Strony zobowiązują się przekazać osobom, których dane wzajemnie sobie udostępniają, wymagane prawem informacje dotyczące przetwarzania danych.

4. Dane będą przechowywane przez okres wykonywania Umowy, a następnie przez okres wynikający z przepisów o archiwizacji, rachunkowości, finansach publicznych oraz przedawnieniu i dochodzeniu roszczeń. Odbiorcami danych mogą być podmioty uprawnione na podstawie prawa oraz podmioty świadczące na rzecz Administratora usługi wymagające przetwarzania danych na podstawie odpowiedniego tytułu prawnego.
5. Osobom, których dane dotyczą, przysługują prawa wynikające z RODO w zakresie właściwym dla podstawy przetwarzania, w szczególności prawo dostępu do danych, sprostowania, ograniczenia przetwarzania oraz wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Szczegółowa klauzula informacyjna Starostwa Powiatowego w Sztumie jest udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa.

## **§ 10**

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiana rachunku bankowego do zapłaty czynszu oraz zawiadomienie o wysokości czynszu po waloryzacji nie stanowią zmiany Umowy, jeżeli następują zgodnie z jej postanowieniami.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności przepisy o dzierżawie, oraz przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw mających zastosowanie do Nieruchomości i sposobu jej wykorzystywania.
3. Spory wynikłe z Umowy podlegają rozpoznaniu przez sąd powszechny właściwy zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego. Strony mogą zawrzeć odrębne porozumienie co do właściwości miejscowej sądu wyłącznie w granicach dopuszczonych prawem.
4. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach: jednym dla Dzierżawcy i trzech dla Wydzierżawiającego.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**