



BURMISTRZ JASTARNI

84-140 Jastarnia, ul. Portowa 24

tel. (58) 675-19-99, fax. 675-21-76

e-mail: sekretariat@jastarnia.pl

BJ.0003.3.2025

Jastarnia, dn. 11 grudnia 2025 r.

Rada Miejska Jastarni

w/m

WPEŁNIŁO
do Rady Miejskiej Jastarni
w dniu ...11.12.2025
Prn. 0003.4.2025

W odpowiedzi na złożoną w dniu 27.11.2025 r. na sesji Rady Miejskiej Jastarni interpelacji w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy lub zmiany warunków umowy dzierżawy działki po powierzchni 32.684 m² własności Gminy Jastarnia położonej w obrębie portu.

Wobec braku wskazania w treści interpelacji numeru działki lub nazwy podmiotu dzierżawiącego nieruchomość z kontekstu zapytania oraz dyskusji przeprowadzonej podczas sesji przyjmuję, że zapytanie dotyczy umowy z dnia 04.06.2014 r. nr EG.6845.13/61.14 obejmującej działki nr 5/26 k.m. 24 (obecnie Jastarnia 24) o powierzchni 26.996 m² oraz nr 5/17 k.m. 24 (obecnie Jastarnia 24) o pow. 5.688 m². Dzierżawcą obecnie jest fundacja „Dobrze że jesteś” z siedzibą w Białymstoku. Umowa powyższa została zawarta na czas nieokreślony,

a warunki jej rozwiązania określa par 11 tej umowy. Umowa może być rozwiązana z następujących powodów i w następujący sposób:

1. Wypowiedzenie natychmiastowe (czyli bez zachowania okresu wypowiedzenia) w przypadku naruszenia art. 698 Kodeksu cywilnego, czyli gdy dzierżawca dopuszcza się rażącego naruszenia swoich obowiązków lub użytkowanie rzeczy jest niezgodne z przeznaczeniem. Jest to realizacja uprawnienia ustawowego i może być stosowana bez konieczności zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Wypowiedzenie natychmiastowe (czyli bez zachowania okresu wypowiedzenia) w przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu:
 - a) wydzierżawiający może rozwiązać umowę, jeśli dzierżawca opóźnia się z zapłatą którejkolwiek z kwot czynszu,
 - b) przed wypowiedzeniem należy wezwać dzierżawcę do uregulowania zaległości, wyznaczając termin nie krótszy niż 7 dni od doręczenia wezwania,
 - c) jeżeli dzierżawca nie uiści zaległej raty w tym terminie, wydzierżawiający może natychmiast wypowiedzieć umowę.
3. Wypowiedzenie z 7-dniowym okresem wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca:

- 1) nie przestrzega obowiązków wynikających z umowy lub przepisów prawa,
- 2) przekazuje nieruchomość do sprzedaży, zmienia jej przeznaczenie lub realizuje działania wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego.

Wskazane wyżej przyczyny „z zastrzeżeniem art. 698 k.c.”, oznaczają, że strona wypowiadająca musi dochować szczególnej staranności w uzasadnieniu wypowiedzenia oraz że dodatkowe przesłanki nie wyłączają uprawnień do natychmiastowego wypowiedzenia wynikających

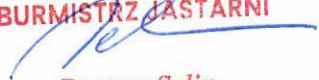
z ustawy.

4. Umowa przewiduje też uprawnienie obu stron do wypowiedzenia jej z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Uprawnienie wskazane w pkt 4 powyżej pozwala stronom na jej rozwiązanie bez wskazywania powodów, a jedynym jego ograniczeniem jest konieczność zachowania wskazanego powyżej okresu wypowiedzenia. Oznacza on iż w przypadku złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowa ulegnie rozwiązaniu 6 miesięcy później. Wskazanego powyżej okresu wypowiedzenia przewidzianego w § 11 ust. 4, nie można jednostronnie skrócić. Możliwe jest jednak wcześniejsze zakończenie umowy wtedy, gdy obie strony wyrażą zgodę na skrócenie tego terminu lub rozwiążą umowę za porozumieniem stron.

Umowa dzierżawy może być zmieniana za porozumieniem stron (co oznacza zgodę obu stron na nowe warunki). Brak tu ograniczeń w zakresie tego, jakie regulacje chcielibyśmy renegotjować.

Odnosnie wskazania, iż obecny sposób zagospodarowania terenu działek 5/26 oraz 5/17 nie jest racjonalny, wskazuję iż założeniem umowy było wykorzystywanie terenu na cele działalności charytatywnej, ośrodka duszpastersko-rekolekcyjnego, polegającej na organizowaniu kolonii letnich dla dzieci z rodzin patologicznych i ubogich, grup rekolekcyjnych itp. Był to cel zaaprobowany w 2002 r. przez ówczesną Radę Miasta Jastarnia. Cel ten nie ma oczywiście wartości komercyjnej, ale realizuje inne, ważne cele społeczne, w tym pomoc rodzinom ubogim, dzieciom w trudnych sytuacjach rodzinnych. Zmiana proponowana w interpelacji jest oczywiście możliwa, ale wymaga rozwiązania dotychczasowej umowy (lub renegotjowania jej warunków) i wiąże się z zgodą Rady na radykalną zmianę podejścia Gminy Jastarnia do popierania funkcjonowania obiektów niekomercyjnych, lecz realizujących inne cele społeczne.

Podjęmę negocjacje z fundacją w zakresie zmiany umowy polegającej na prawie gminy do wykorzystania części objętego dzierżawą terenu działki nr 5/26 w okresie od 1 października do 30 kwietnia na plac zimowania jachtów przy co najmniej zachowaniu obecnie obowiązujących warunków finansowych dzierżawy.

BURMISTRZ JASTARNI

Bartosz Selin