



**Umowa dzierżawy nieruchomości**

Nr .....

( zn. spr.: .....)

zawarta w dniu .....2026 r. w Miradzu pomiędzy

**Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe – Nadleśnictwem Miradz** z siedzibą w Miradzu 12, 88-320 Strzelno, któremu nadano NIP 557-000-63-38 i REGON 090550696, zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”, reprezentowanym przez:

Wojciecha Wojtasińskiego – Nadleśniczego

a

..... zamieszkałym w miejscowości ..... posiadającym PESEL ..... zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”,

zawarto umowę dzierżawy o następującej treści:

**§ 1**

1. Wydierżawiający oświadcza, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Miradz, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach. (Dz.U. z 2025 r., poz. 567 ze zm.), oraz że na podstawie przepisu art. 35 ust. 1 pkt. 1 i 2a ustawy jest upoważniony do reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie stosunków cywilnoprawnych.
2. Obszar, na którym znajduje się nieruchomość będąca przedmiotem umowy, jest/nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
3. Zawarcie niniejszej umowy następuje za zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu, wyrażoną zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, w piśmie z dnia ..... r., znak spr.: .....
4. Przedmiot dzierżawy nie jest objęty /jest objęty formą ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2026 r., poz. 13). Informacje dotyczące formy ochrony przyrody w tym działań lub zakazów przewidzianych dla przedmiotu dzierżawy zawiera zał. nr 1 do niniejszej umowy.

**§ 2**

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę nieruchomość, stanowiącą grunty rolne o powierzchni ..... **ha**, zwane dalej „**przedmiotem dzierżawy**”, sklasyfikowane jako ..... **kl.** ....., będącą częścią działki ewidencyjnej ..... położoną w obrębie ewidencyjnym ....., na terenie gminy ....., dla której Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w ..... z siedzibą w ..... prowadzi Księgę Wieczystą nr ....., w obowiązującym Planie Urządzania Lasu dla Nadleśnictwa Miradz przedmiot umowy stanowi oddz. ...., położony w obrębie leśnym Miradz, Leśnictwo .....



2. Położenie granic przedmiotu dzierżawy określa załącznik nr 2 do umowy – fragment mapy w skali 1:.....
3. Dzierżawca oświadcza, że zna miejsce położenia, granice, powierzchnię oraz stan gospodarczy przedmiotu dzierżawy i z tego tytułu nie będzie wnosić roszczeń do Wydierżawiającego.
4. Wydierżawiający przekaże Dzierżawcy przedmiot dzierżawy protokolarnie w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 3 do umowy.

### § 3

1. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany wyłącznie w celu uprawy rolnej bez możliwości lokalizacji jakichkolwiek naniesień na terenie przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca będzie używał przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami prawidłowej gospodarki, bez prawa zmiany rodzaju jego użytku i bez prawa prowadzenia działalności gospodarczej podlegającej opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w każdym okresie w celu przeprowadzenia kontroli wykonywania niniejszej umowy.

### § 4

Wszelkie zdarzenia losowe mogące wpłynąć na zmniejszenie zbioru płodów rolnych, jak, np. susza, powódź, grad, pożar itp. obciążają wyłącznie Dzierżawcę, który z tego tytułu nie będzie wnosić roszczeń do Wydierżawiającego, w tym roszczeń o obniżenie czynszu.

### § 5

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) zapewnienia porządku na terenie przedmiotu umowy;
- 2) przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych;
- 3) korzystania z gruntu zgodnie z celem określonym w § 3 ust. 1 niniejszej umowy;
- 4) prowadzenia na gruntach stanowiących przedmiot umowy racjonalnej gospodarki rolnej, w ten sposób, aby produktywność nie uległa obniżeniu;
- 5) wykaszania rowów, jeżeli znajdują się one na przedmiocie dzierżawy,
- 6) przestrzegania zapisów wynikających z form ochrony przyrody, jeśli przedmiot dzierżawy jest nimi objęty.

### § 6

1. Umowę zawiera się na czas nieoznaczony od dnia podpisania.
2. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę za porozumieniem w dowolnym terminie.
3. Każda ze stron umowy może ją wypowiedzieć z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Wydierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli Dzierżawca:
  - 1) używa przedmiot dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem wskazanym w § 3 umowy, po uprzednim pisemnym wezwaniu go do zaprzestania takiego działania,
  - 2) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, a czas zwłoki przekracza trzy miesiące,
  - 3) odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do użytkowania bez zgody Wydierżawiającego,

- 4) narusza postanowienia określone w § 6 niniejszej umowy.
5. W przypadku rozwiązania umowy na skutek wypowiedzenia przez Wyzierżawiającego, Dzierżawcy nie będzie przysługiwać odszkodowanie.
6. W okresie wypowiedzenia umowy Dzierżawca ma prawo do pobrania pożytków, bez prawa żądania od Wyzierżawiającego zwrotu poniesionych nakładów. W okresie wypowiedzenia, w przypadku rozwiązania umowy bez wypowiedzenia lub jej wygaśnięcia, Dzierżawca zobowiązuje się przygotować przedmiot umowy do przekazania Nadleśnictwu.
7. Przez przygotowanie przedmiotu umowy do przekazania rozumie się przywrócenie go do stanu pierwotnego.
8. Przekazanie przedmiotu umowy Nadleśnictwu nastąpi na podstawie protokołu przekazania-przejęcia w terminie 7 dni od dnia zakończenia umowy.
9. Jeżeli do przekazania przedmiotu umowy dojdzie po upływie terminu określonego w ust. 8, to dotychczasowy Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Nadleśnictwu odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu umowy za okres od dnia zakończenia umowy do dnia przekazania nieruchomości w wysokości dwukrotnej stawki czynszu obowiązującej w dniu rozwiązania umowy, powiększonej o kwotę uiszczanego przez Nadleśnictwo podatku od nieruchomości za bezumownie użytkowany grunt.
10. W przypadku śmierci Dzierżawcy umowa wygasa.

#### § 7

1. Strony ustalają, że kwota czynszu wynosi ..... zł (słownie złotych: ..... /100) brutto w stosunku rocznym.
2. Czynsz, określony w ust. 1 będzie waloryzowany corocznie średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”. Pierwsza waloryzacja czynszu zostanie dokonana z dniem 1 stycznia 2027 roku.
3. Jeżeli wskaźnik cen, o którym mowa wyżej, będzie ujemny, to kwota czynszu obowiązująca w danym roku nie ulegnie zmianie, tj. obliczona zostanie w wysokości obowiązującej w roku poprzednim.
4. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 wraz z ewentualnym podatkiem od towarów i usług płatny będzie w terminie 14 dni licząc od dnia wystawienia faktury.
5. Faktury będą wystawiane do 15 marca każdego roku kalendarzowego.
6. W przypadku wystąpienia niepełnego okresu rozliczeniowego, czynsz zostanie rozliczony proporcjonalnie.
7. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie na rachunek bankowy wskazany na wystawionych fakturach.
8. Wyzierżawiający oświadcza, że od dnia 01.04.2026 r. wystawia faktury w formie ustrukturyzowanej za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z art. 106ga ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r. poz. 775 ze zm.).
9. Jeżeli Dzierżawcą jest podmiot posiadający numer NIP (przedsiębiorca, rolnik prowadzący działalność gospodarczą, jednostka organizacyjna), za datę otrzymania faktury uznaje się datę przydzielenia numeru identyfikującego tę fakturę w KSeF. Wystawienie faktury w KSeF jest

równoznaczne z jej doręczeniem i nie wymaga odrębnego przesyłania drogą elektroniczną lub papierową, z zastrzeżeniem ust. 11. Na podstawie art. 106gb ust. 4 ustawy o VAT, na wniosek Dzierżawcy faktura może być dodatkowo przekazywana w formie PDF na adres e-mail wskazany pisemnie Wydierżawiającemu.

10. Jeżeli Dzierżawcą jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, Wydierżawiający, mimo braku ustawowego obowiązku, wystawia fakturę w KSeF, a następnie doręcza ją Dzierżawcy w uzgodniony niniejszą umową sposób, tj. w formie elektronicznej (plik PDF lub link do pobrania faktury) przesyłanej na adres e-mail: ....., w terminie 3 dni roboczych od dnia nadania numeru KSeF, lub w formie papierowej na adres korespondencyjny (adres do doręczeń) wskazany w komparycji umowy. Za datę otrzymania faktury przez Dzierżawcę uznaje się dzień jej doręczenia w jeden z powyższych sposobów. Dzierżawca wyraża zgodę na doręczanie mu faktur w formie elektronicznej.
11. W przypadku niedostępności Krajowego Systemu e-Faktur ogłoszonej przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych na podstawie art. 106ne ustawy o VAT, Wydierżawiający wystawi fakturę poza KSeF i doręczy ją:
  - 1) Dzierżawcy będącemu podmiotem, o którym mowa w ust. 9 – w formie elektronicznej (plik PDF lub link do pobrania faktury) na adres e-mail: ..... lub w formie papierowej;
  - 2) Dzierżawcy będącemu osobą fizyczną, o której mowa w ust. 10 – w sposób określony w tym ustępie (elektronicznie lub listownie).
12. Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie informować Wydierżawiającego o zmianie adresu e-mail lub adresu korespondencyjnego (adresu do doręczeń). Do czasu otrzymania takiej informacji doręczenie dokonane na ostatni wskazany adres e mail lub adres korespondencyjny uważa się za skuteczne.
13. W przypadku niedotrzymania terminu płatności Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

#### **§ 8**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia wszelkich ewentualnych podatków dotyczących przedmiotu dzierżawy w gminie, na terenie której znajduje się przedmiot dzierżawy.
2. Jeżeli obowiązek składania deklaracji i zapłaty należnego podatku ciążyłby na Wydierżawiającym, wówczas o kwotę zapłaconego podatku zostanie podniesiona kwota czynszu określona w § 7 ust. 1 niniejszej umowy.

#### **§ 9**

1. Strony zmierzać będą do polubownego rozwiązywania sporów mogących wyniknąć z niniejszej umowy.
2. Jeśli polubowne rozwiązanie sporu się nie powiedzie, spór podlegać będzie rozstrzygnięciu przez sąd właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotu dzierżawy.

#### **§ 10**

Administratorem danych Dzierżawcy będzie Wydierżawiający. Dane będą przetwarzane

w celu realizacji umowy oraz obowiązków prawnych wynikających z realizacji umowy. Więcej informacji o przetwarzaniu danych można uzyskać od Administratora.

### § 11

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej w postaci aneksu.

### § 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

### § 13

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

.....

.....

Załączniki:

1. Informacje dot. form ochrony przyrody ,
2. mapa,
3. protokół przekazania-przejęcia.

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Nadleśnictwo ....., ul....., ....., tel. +48 ..... Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez Administratora w celu realizacji niniejszej umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO). Więcej informacji, na temat przetwarzania danych osobowych przez Administratora oraz opis przysługujących Pani/Panu praw z tego tytułu, są dostępne na stronie internetowej [www.....torun.lasy.gov.pl](http://www.....torun.lasy.gov.pl) lub na tablicy informacyjnej w siedzibie Administratora.

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Nadleśnictwo ....., ul....., ....., tel. +48 ..... Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji przez Administratora zadania w interesie publicznym na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO). Więcej informacji, na temat przetwarzania danych osobowych przez Administratora oraz opis przysługujących Pani/Panu praw z tego tytułu, są dostępne na stronie internetowej [www.....torun.lasy.gov.pl](http://www.....torun.lasy.gov.pl) lub na tablicy informacyjnej w siedzibie Administratora.