

**UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKAMI: BIUROWYM,  
MAGAZYNOWYM ORAZ GOSPODARCZYM NA CELE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI  
TURYSTYCZNO-REKREACYJNEJ I NOCLEGOWEJ**

**Nr ZI.2217.20.2026**

**/WZÓR/**

Zawarta w dniu xx.xx.2026 r. w Cisnej pomiędzy:

- a) Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Nadleśnictwem Cisna 38-607 Cisna 87 A; nr NIP: 688-004-19-96; REGON: 370014679 w imieniu, którego działa Pan Grzegorz Łukacijewski Nadleśniczy Nadleśnictwa Cisna zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**” lub „**Nadleśnictwem**”

a

- b) Firmą/Panem(nią)...

Nieprowadzącym/prowadzącym działalność gospodarczą pn.:

Zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”

Strony działając na podstawie przepisów art. 693 - 709 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t. j. Dz.U. 2025 poz. 1071 z późn. zm.), art. 39 ustawy o lasach (t. j. Dz. U. 2025 r., poz. 567 z późn. zm.) oraz na podstawie zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krośnie znak spr. ZS.2217.111.2020 z dnia 01.05.2020 r., po rozstrzygnięciu wyników pisemnego, nieograniczonego przetargu, zawierają umowę o następującej treści:

**§ 1**

Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości w postaci działki nr ewidencyjny 762/6, położonej w miejscowości Wetlina, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KS1E/00026879/7, oraz oddaje w dzierżawę fragment niżej wymienionej działki, zgodnie z zestawieniem zawartym w poniższej tabeli:

Lp.	Powiat	Gmina	Obręb ewidencyjny	Działka ewidencyjna	Rodzaj Użytku	Powierzchnia [ha]
1.	leski	Cisna	Wetlina	762/6	ZAB INNE	0,3665
Razem						0,3665

**§ 2**

1. Nadleśnictwo wydzierżawia Dzierżawcy nieruchomość, zabudowaną budynkami: Biuro byłego Nadleśnictwa Wetlina (nr inw. 105/1673), budynkiem magazynowym wraz z warsztatem samochodowym (nr inw. 108/1688) oraz budynkiem gospodarczym Nadleśnictwa - wiatą (nr inw. 108/1687) na cele prowadzenia zarobkowej działalności turystyczno-rekreacyjnej i noclegowej z prawem użytkowania obiektów inwentarzowych.

2. Przebieg granic fragmentu gruntu podlegającego dzierżawie została przedstawiona na mapie stanowiącej integralną część niniejszej umowy.
3. Na fragmencie nieruchomości, opisanym w § 1 oraz w § 2 ust. 2 powyżej znajdują się: biurowiec byłego Nadleśnictwa Wetlina, budynek magazynowy wraz z warsztatem samochodowym oraz budynek gospodarczy Nadleśnictwa - wiata, stanowiące własność Nadleśnictwa Cisna.
4. Na części działki o numerze ewidencyjnym 762/6 znajduje się maszt należący do operatora telefonii komórkowej, w związku z czym Dzierżawca zobowiązany będzie do zapewnienia dostępu do tego masztu oraz nieczynienia jakichkolwiek przeszkód przy czynnościach związanych z obsługą, remontami, konserwacją, budową, przebudową lub rozbiórką masztu – pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
5. Na części działki o numerze ewidencyjnym 762/6 znajduje się stary budynek gospodarczy i stare archiwum Nadleśnictwa, które przeznaczone są do rozbiórki i nie są przedmiotem dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapewnienia dostępu do tych obiektów w celu przeprowadzenia ich rozbiórki oraz nieczynienia jakichkolwiek przeszkód przy czynnościach związanych z rozbiórką – pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

### § 3

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu czynsz w wysokości ... **zł** (słownie: ... złotych <sup>00</sup>/<sub>100</sub>) kwartalnie. Do stawki czynszu netto, zostanie doliczony podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Stawka czynszu za niepełny rok kalendarzowy dzierżawy zostanie rozliczona proporcjonalnie.
3. Wysokość czynszu ulegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany w Monitorze Polskim jako komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie przepisu art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1749, z późn. zm.). Pierwsza waloryzacja wg wskaźnika, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym nastąpi w 2027 r. W przypadku, gdy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych będzie miał wartość ujemną, czynsz dzierżawy na dany rok pozostanie na poziomie z roku poprzedniego.
4. Płatność czynszu dokonywana będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT.
5. Faktura VAT wystawiana będzie w terminie do dnia 15 pierwszego miesiąca danego kwartału.
6. Dzierżawca obowiązany jest uiszczać podatek rolny / od nieruchomości bezpośrednio na rachunek bankowy Urzędu Gminy Cisna, zgodnie z właściwymi przepisami.

### § 4

1. Dzierżawcy bez uprzedniej, pisemnej zgody Nadleśniczego Nadleśnictwa Cisna nie wolno oddawać przedmiotu umowy osobom trzecim w poddzierżawę, najem i do bezpłatnego użytkowania pod jakimkolwiek tytułem prawnym lub faktycznym.

2. Dzierżawcy nie wolno ustanawiać na nieruchomości żadnych praw rzeczowych ograniczających i w inny sposób dokonywać obciążania przedmiotu umowy.
3. Działalność Dzierżawcy nie może utrudniać prowadzenia gospodarki leśnej na przyległym terenie.
4. Dzierżawcy nie wolno użytkować przedmiotowego gruntu w sposób sprzeczny z celem niniejszej umowy, w szczególności Dzierżawca nie ma prawa wznosić lub budować żadnych nowych budynków, budowli i innych urządzeń nawet nietrwale związanych z gruntem, oraz nie może zmieniać i rozbudowywać istniejących budynków.
5. Dzierżawca ma prawo do wykonywania bieżących remontów i konserwacji budynków istniejących chwili zawierania niniejszej umowy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować przedmiot umowy według wszelkich zasad i prawideł racjonalnej gospodarki nieruchomości, a w szczególności:
  - a) użytkować grunt na odpowiednim poziomie kultury (wykaszać),
  - b) nie dopuszczać do zakrzaczenia gruntu,
  - c) usuwać wszelkie odpady i nieczystości z terenu dzierżawy,
  - d) dbać o bezpieczeństwo użytkowania oraz należyty stan utrzymania istniejących obiektów budowlanych.
7. Dzierżawca obowiązany jest utrzymywać nieruchomość w stanie estetycznym, wolnym od śmieci i innych nieczystości, przestrzegać na nieruchomości i w sąsiedztwie przepisów bhp, ppoż., sanitarnych, związanych z ochroną środowiska, organizacją imprez masowych, przepisów o odpadach itp. Za ich naruszenie Dzierżawca ponosi, przewidzianą właściwymi przepisami, odpowiedzialność przed organami administracji publicznej.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do usuwania nalotów gatunków drzew lekkonasiennych (olszy szarej, brzozy, wierzby, osiki) na gruncie będącym przedmiotem niniejszej umowy.
9. Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo, zgłaszać do Nadleśnictwa zamiar wykonania prac o których mowa w ust. 8.
10. Nadleśnictwo oświadcza, że niniejsza umowa stanowi dla Dzierżawcy tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, jednak tylko do celu utrzymywania znajdujących się w chwili zawierania umowy na przedmiotowym gruncie budynków (biurowego, magazynowego i gospodarczego) oraz ich remontów.
11. Niniejsza umowa nie stanowi dla Dzierżawcy tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w celu budowy nowych obiektów lub w celu rozbudowy lub przebudowy istniejącego obiektu.
12. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć dzierżawione obiekty wymienione w § 2 ust. 1 od ryzyk związanych z możliwością ich uszkodzenia lub zniszczenia, na sumę ubezpieczenia wynoszącą co najmniej 250 000,00 zł. W umowie ubezpieczenia Wydierżawiający zobowiązany jest wskazać Nadleśnictwo Cisna jako podmiot ubezpieczony. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu kopię dokumentu ubezpieczenia (polisę).

## § 5

1. Dzierżawcy nie przysługuje od Wydierżawiającego odszkodowanie za utrudnienia przy prowadzeniu działalności na gruncie stanowiącym przedmiot umowy powstałe podczas i przy prowadzeniu działalności leśnej w ustawowym zakresie.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku wiatrołomów, śniegołomów lub działaniem sił przyrody w przyległym drzewostanie.

## § 6

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wstępu na nieruchomości stanowiącą przedmiot umowy celem kontroli przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy. Dzierżawca wyraża zgodę na powyższe kontrole.

## § 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony począwszy od dnia podpisania.
2. Umowa może zostać rozwiązana za wypowiedzeniem na rok naprzód ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 i 4 poniżej.
3. Rozwiązanie umowy może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem Stron
4. Umowa może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - a) gdy Dzierżawca wykorzystuje przedmiot umowy w sposób niezgodny z celem niniejszej umowy;
  - b) gdy Dzierżawca dopuszcza się naruszenia postanowień § 4 ust. 1 – ust. 12 niniejszej umowy,
  - c) gdy Dzierżawca będzie naruszał zobowiązania określone w § 2 ust. 4 lub ust. 5.
5. Przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia w przypadkach określonych w ust. 4 lit. a i lit. b powyżej, Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę na piśmie do usunięcia stwierdzonych na gruncie naruszeń i przywrócenia stanu właściwego, w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania.
6. W przypadku, gdy Dzierżawca w terminie 14 dni od doręczenia wezwania, o którym mowa w ust. 5, nie spowoduje przywrócenia stanu właściwego Wydierżawiający może to uczynić samodzielnie lub zlecić tę czynność osobie trzeciej, a kosztami przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu właściwego obciążyć w całości Dzierżawcę. Strony ustalają, że wykonanie czynności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, nie będzie wymagało uzyskania upoważnienia sądu w myśl art. 480 § 1 Kodeksu cywilnego. Uprawnienie Wydierżawiającego zastrzeżone w niniejszym ust. 6 nie wyłącza uprawnienia do rozwiązania umowy, w oparciu o ust. 4.

## § 8

1. W przypadku rozwiązania umowy Dzierżawca ma obowiązek wydać nieruchomości stanowiącą przedmiot niniejszej umowy w stanie wolnym od naniesień poczynionych w okresie trwania dzierżawy. W szczególności Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia własnym staraniem i na własny koszt wszelkich wykonanych przez siebie naniesień. Budynki: biuro byłego Nadleśnictwa Wetlina (nr inw. 105/1673), budynek magazynowy wraz z warsztatem samochodowym (nr inw. 108/1688) oraz budynek gospodarczy Nadleśnictwa - wiata (nr inw. 108/1687) – nie podlegają rozbiórce.

2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Dzierżawcy nie przysługuje od Wyzdierżawiającego żadne roszczenie o zwrot równowartości wzniesionych przez Dzierżawcę w okresie realizacji umowy obiektów lub urządzeń znajdujących się na dzierżawionym gruncie.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Dzierżawcy nie przysługuje od Wyzdierżawiającego roszczenie o zwrot nakładów koniecznych i użytecznych, poczynionych na remont lub utrzymanie obiektów inwentarzowych stanowiących przedmiot dzierżawy.
4. Wydanie nieruchomości po zakończeniu umowy nastąpi na podstawie protokołu-zdawczo odbiorczego.
5. Za okres posiadania nieruchomości przez Dzierżawcę po rozwiązaniu umowy, aż do chwili jej wydania protokołem zdawczo-odbiorczym, Dzierżawca obowiązany jest uiszczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, aż do momentu wydania uch zgodnie z zapisami § 8 ust 1.
6. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu ustala się w takiej samej wysokości jak ostatnio zapłacony czynsz. Postanowienia § 3 ust. 2 i ust. 3 dotyczące waloryzacji stosuje się.

## **§ 9**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy o lasach, ustawy o gospodarce nieruchomościami i inne.
3. Spory mogące wynikać w związku z niniejszą umową rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla miejsca położenia przedmiotowej nieruchomości.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
5. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

## **§ 10**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do poniesienia wszelkich kosztów powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy dzierżawy tj. m.in. za sporządzenie wszelkich wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów oraz innych kosztów związanych z udostępnieniem nieruchomości mających stanowić przedmiot dzierżawy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o lasach itp.
3. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Spory mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy strony poddadzą rozpatrzeniu przez Sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Wyzdierżawiającego.
5. Administratorem danych osobowych Dzierżawcy będącego osobą fizyczną jest Nadleśnictwo Cisna, adres: 38-607 Cisna 87 A. Dane osobowe są przetwarzane w celu zawarcia i wykonania umowy dzierżawy jak również w związku z podejmowaniem przez

administratora czynności w ramach sprawowanego zarządu nad gruntami Skarbu Państwa. Podstawa prawna przetwarzania: art. 6 ust. 1 lit. b) i lit. c) RODO. Szczegółowa informacja o przetwarzaniu danych osobowych znajduje się na stronie internetowej Nadleśnictwa Cisna pod adresem: <https://cisna.krosno.lasy.gov.pl/nadlesnictwo>

§ 11

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

§ 12

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

**NADLEŚNICTWO:**

.....

**DZIERŻAWCA:**

.....

Załączniki:

1. Mapa z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu dzierżawy.