

UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU

grunt rolny lub inna działka

Zaznacz ☒ właściwe pola i uzupełnij linie. Niepotrzebne warianty usuń przed podpisaniem.

Zawarta w _____ dnia _____ r.
pomiędzy:

WYDZIERŻAWIAJĄCYM

Imię i nazwisko lub nazwa: _____
Adres zamieszkania lub siedziby: _____
PESEL albo NIP / KRS: _____
Seria i numer dowodu osobistego (osoba fizyczna): _____
Telefon i e-mail: _____

a DZIERŻAWCĄ

Imię i nazwisko lub nazwa: _____
Adres zamieszkania lub siedziby: _____
PESEL albo NIP / KRS: _____
Seria i numer dowodu osobistego (osoba fizyczna): _____
Telefon i e-mail: _____
Numer identyfikacyjny w ARiMR (jeśli nadany): _____

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§ 1 Przedmiot dzierżawy

1. Wydzierżawiający oświadcza, że przysługuje mu ☐ prawo własności ☐ udział we współwłasności wynoszący _____ ☐ prawo użytkowania wieczystego ☐ inne prawo: _____ do nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości _____, gmina _____, powiat _____, dla której Sąd Rejonowy w _____ prowadzi księgę wieczystą nr _____ (jeśli została założona).
2. Przedmiotem dzierżawy są następujące działki ewidencyjne albo ich części (dalej łącznie: „Grunt”):

Lp.	Nr działki	Obręb ewidencyjny	Pow. dzierżawiona (ha)	Użytek i klasa (np. RIVa, ŁIII)
1				
2				
3				
4				

Łączna powierzchnia Gruntu: _____ ha, w tym użytków rolnych:
_____ ha.

☐ Dzierżawa obejmuje tylko część działki; jej granice zaznaczono na mapie stanowiącej Załącznik nr 2.

3. Razem z Gruntem Wydierżawiający oddaje w dzierżawę: ☐ wyłącznie Grunt ☐ budynki lub budowle: _____ ☐ urządzenia (np. studnia, ogrodzenie, drenaż): _____.
4. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Grunt do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu umówiony czynsz.

§ 2 Oświadczenia Stron

1. Wydierżawiający oświadcza, że może oddać Grunt w dzierżawę, a Grunt nie jest wydierżawiony ani oddany do używania innej osobie i nie jest obciążony prawami osób trzecich, które przeszkadzałyby Dzierżawcy w korzystaniu z niego, z wyjątkiem: _____ (np. służebność przesyłu, droga koniecznego przejazdu; jeśli brak — wpisz „brak”).
2. Jeżeli Grunt należy do kilku współwłaścicieli albo wchodzi do majątku wspólnego małżonków, wszyscy współwłaściciele są stronami umowy albo wyrażają na nią zgodę na piśmie: ☐ nie dotyczy ☐ zgoda pod umową ☐ zgoda w Załączniku nr 3.
3. Wydierżawiający oświadcza, że Grunt ☐ nie jest ☐ jest objęty zobowiązaniem wieloletnim związanym z płatnościami (np. rolno-środowiskowo-klimatycznym, rolnictwa ekologicznego, zalesieniowym): _____. Strony ustalają, że Dzierżawca ☐ przejmuje to zobowiązanie ☐ nie przejmuje tego zobowiązania.
4. Wydierżawiający oświadcza, że oddanie Gruntu w dzierżawę nie narusza obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego przez 5 lat od nabycia nieruchomości rolnej (art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego): ☐ obowiązek go nie dotyczy ☐ Dzierżawca jest jego osobą bliską ☐ uzyskał zgodę Dyrektora Generalnego KOWR — decyzja nr _____ z dnia _____ r.
5. Dzierżawca oświadcza, że obejrzał Grunt, zna jego położenie, granice i stan, a Strony opisać go w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 1.

§ 3 Cel dzierżawy i sposób korzystania z Gruntu

1. Dzierżawca będzie korzystał z Gruntu w celu:
- ☐ prowadzenia działalności rolniczej: _____ (np. uprawy polowe, łąka lub pastwisko, sad, warzywa);
- ☐ innym niż rolniczy: _____ (np. plac składowy, ogród, parking, pasieka).
2. Dzierżawca będzie wykonywał swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie zmieni przeznaczenia Gruntu bez zgody Wydierżawiającego (art. 696 Kodeksu cywilnego). Przy dzierżawie rolniczej utrzyma Grunt w dobrej kulturze

rolnej, nie dopuści do jego zachwaszczenia ani zakrzaczenia i będzie stosował nawozy i środki ochrony roślin zgodnie z przepisami.

3. Bez pisemnej zgody Wyzdierzawiającego Dzierżawca nie może:
- a) oddać Gruntu lub jego części w poddzierzawę ani do bezpłatnego używania osobie trzeciej,
 - b) zmienić rodzaju użytku (np. zaorać łąki lub pastwiska), zalesić Gruntu ani założyć plantacji wieloletniej,
 - c) wznosić budynków i trwałych budowli, wycinać drzew i krzewów ani wydobywać piasku, żwiru lub innych kopalin,
 - d) składować na Gruncie odpadów ani rzeczy niezwiązanych z celem dzierżawy.

§ 4 Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta:
- ☐ na czas oznaczony _____ lat, od _____ do _____ r.,
 - ☐ na czas nieoznaczony od _____ r.
2. Rok dzierżawny trwa od _____ do _____ (np. od 1 października do 30 września). Jeżeli Strony go nie określą, rok dzierżawny liczy się od dnia wydania Gruntu.
3. Wyzdierzawiający wyda Grunt Dzierżawcy w dniu _____ r.
Wydanie i zwrot Gruntu Strony potwierdzą protokołem zdawczo-odbiorczym.
4. ☐ Umowę zawarto w formie pisemnej na co najmniej 10 lat (przy rencie okresowej — na okres wskazany w decyzji Prezesa KRUS) w celu spełnienia warunku z art. 28 ust. 4 pkt 1 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników. Dzierżawca oświadcza, że nie jest małżonkiem Wyzdierzawiającego, osobą pozostającą z nim we wspólnym gospodarstwie domowym ani małżonkiem takiej osoby. Wyzdierzawiający przedłoży umowę do potwierdzenia wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) właściwemu ze względu na położenie Gruntu.

§ 5 Czynsz

1. Czynsz dzierżawny wynosi:
- ☐ _____ zł (słownie: _____ złotych) za każdy rok dzierżawny;
 - ☐ równowartość _____ dt pszenicy za 1 ha rocznie, obliczoną według średniej krajowej ceny skupu pszenicy ogłoszonej przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim dla półroczu, w którym przypada termin płatności (cena stosowana do czynszu za grunty Skarbu Państwa);
 - ☐ świadczenie w naturze: _____ (np. określona ilość ziarna albo część plonów), dostarczane do _____.
2. Czynsz płatny jest ☐ raz w roku, z dołu, do dnia _____ każdego roku dzierżawnego ☐ co pół roku, z dołu, do dnia _____ i _____

- ☐ co miesiąc, z góry, do _____ dnia miesiąca, ☐ przelewem na rachunek nr _____ ☐ gotówką za pokwitowaniem. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wydierżawiającego.
3. Jeżeli dzierżawa skończy się przed upływem roku dzierżawnego, Dzierżawca zapłaci czynsz w takim stosunku, w jakim pożytki, które w tym roku pobrał lub mógł pobrać, pozostają do pożytków z całego roku dzierżawnego (art. 707 Kodeksu cywilnego), a przy dzierżawie w celu innym niż rolniczy — proporcjonalnie do liczby dni dzierżawy.
4. Czynsz pieniężny ☐ nie podlega waloryzacji ☐ podlega corocznej waloryzacji od _____ r. o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy; Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie o nowej wysokości czynszu.
5. Jeżeli z powodu okoliczności, za które Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby (np. susza, powódź, grad), zwykły przychód z Gruntu znacznie się zmniejszył, Dzierżawca może żądać obniżenia czynszu za dany okres gospodarczy na zasadach art. 700 Kodeksu cywilnego. ☐ Za znaczne Strony uznają zmniejszenie plonów o co najmniej _____%, potwierdzone protokołem komisji szacującej szkody w gospodarstwie rolnym.

§ 6 Podatki, opłaty i płatności obszarowe

1. Podatek rolny albo podatek od nieruchomości za Grunt:
- ☐ płaci Wydierżawiający; podatek jest uwzględniony w czynszu;
 - ☐ płaci Wydierżawiający, a Dzierżawca zwraca mu co roku kwotę podatku w terminie 14 dni od otrzymania kopii decyzji podatkowej;
 - ☐ płaci Dzierżawca jako podatnik, bo umowa jest zawarta stosownie do przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników (art. 3 ust. 3 ustawy o podatku rolnym).
2. Pozostałe opłaty związane z Gruntem, w szczególności składki na spółkę wodną i opłaty za korzystanie z urządzeń melioracyjnych: ☐ ponosi Dzierżawca ☐ ponosi Wydierżawiający ☐ _____.
3. Od roku _____ przez cały czas trwania umowy wnioski o płatności bezpośrednie i inne płatności obszarowe do Gruntu składa wyłącznie Dzierżawca, który jest jego posiadaczem zależnym. Wydierżawiający nie zgłosi Gruntu we własnym wniosku i na wezwanie Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa potwierdzi, że Grunt jest w posiadaniu Dzierżawcy.

§ 7 Obowiązki Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający wyda Grunt w stanie przydatnym do umówionego użytku, wskaże jego granice i przekaze Dzierżawcy dokumenty potrzebne do korzystania z Gruntu, w szczególności wypis z rejestru gruntów i mapę ewidencyjną.
2. Wydierżawiający nie będzie przeszkadzał Dzierżawcy w korzystaniu z Gruntu. Może skontrolować sposób korzystania z Gruntu w terminie uzgodnionym z Dzierżawcą, w sposób nieutrudniający prac polowych.

3. Wyzdierżawiający niezwłocznie zawiadomi Dzierżawcę o zamiarze zbycia Gruntu. W razie zbycia Gruntu nabywca wstępuje w stosunek dzierżawy w miejsce Wyzdierżawiającego (art. 678 § 1 w zw. z art. 694 Kodeksu cywilnego).

§ 8 Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca będzie utrzymywał Grunt w stanie niepogorszonym, a budynki, ogrodzenia, rowy, drenaże i inne urządzenia oddane w dzierżawę — w stanie przydatnym do użytku, dokonując napraw niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym (art. 697 Kodeksu cywilnego).
2. Dzierżawca niezwłocznie zawiadomi Wyzdierżawiającego o naruszeniu granic Gruntu lub znaków granicznych, o zajęciu Gruntu przez osoby trzecie i o szkodach, których usunięcie obciąża Wyzdierżawiającego.
3. Dzierżawca odpowiada za szkody na Gruncie wyrządzone przez siebie, swoich pracowników i osoby, którym powierzył prace na Gruncie.

§ 9 Nakłady i ulepszenia

1. Ulepszenia Gruntu, np. wapnowanie, drenaż, ogrodzenie, utwardzenie dojazdu lub nasadzenia wieloletnie, Dzierżawca może wykonać po uzyskaniu pisemnej zgody Wyzdierżawiającego.
2. Po zakończeniu dzierżawy ulepszenia dokonane za zgodą Wyzdierżawiającego:
 - ☐ przechodzą na Wyzdierżawiającego bez wynagrodzenia;
 - ☐ przechodzą na Wyzdierżawiającego za zapłatą ich wartości w chwili zwrotu Gruntu;
 - ☐ rozlicza się według art. 676 Kodeksu cywilnego (Wyzdierżawiający może je zatrzymać za zapłatą ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego).
3. Jeżeli przy zakończeniu dzierżawy Dzierżawca pozostawia zgodnie z umową zasiewy, może żądać zwrotu nakładów na nie o tyle, o ile nie otrzymał odpowiednich zasiewów przy rozpoczęciu dzierżawy (art. 706 Kodeksu cywilnego).

§ 10 Rozwiązanie umowy

1. Strony mogą w każdym czasie rozwiązać umowę za porozumieniem.
2. Umowę zawartą na czas nieoznaczony każda ze Stron może wypowiedzieć:
 - ☐ przy gruncie rolnym — na rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, a przy innym gruncie — na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego (art. 704 Kodeksu cywilnego);
 - ☐ z zachowaniem _____-miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec roku dzierżawnego.
3. Umowę zawartą na czas oznaczony Strona może wypowiedzieć przed upływem tego czasu z zachowaniem _____-miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec roku dzierżawnego, w następujących wypadkach:

- a) Dzierżawca — jeżeli z powodu choroby lub trwałej niezdolności do pracy nie może prowadzić gospodarstwa albo zaprzestaje działalności rolniczej,
 - b) Wydzierżawiający — jeżeli Grunt zostanie przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy na cele nierolnicze, a Wydzierżawiający zamierza z tego przeznaczenia skorzystać,
 - c) _____ (inny wypadek uzgodniony przez Strony).
4. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
- a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a gdy czynsz jest płatny rocznie — ponad trzy miesiące, i nie zapłacił zaległości w dodatkowym, trzymiesięcznym terminie wyznaczonym na piśmie przez Wydzierżawiającego (art. 703 Kodeksu cywilnego),
 - b) bez zgody Wydzierżawiającego oddał Grunt w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania (art. 698 § 2 Kodeksu cywilnego),
 - c) mimo pisemnego upomnienia korzysta z Gruntu w sposób sprzeczny z umową lub z wymaganiami prawidłowej gospodarki albo zaniedbuje Grunt tak, że grozi mu utrata lub uszkodzenie (art. 667 § 2 w zw. z art. 694 Kodeksu cywilnego).
5. Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy za porozumieniem wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11 Zwrot Gruntu

- 1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci Grunt w stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy, uprzątnięty z odpadów i rzeczy Dzierżawcy, wraz z budynkami i urządzeniami oddanymi w dzierżawę. Strony podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy.
- 2. Grunt rolny zostanie zwrócony ☐ po zbiorze plonów, najpóźniej do _____ ☐ z zasiewami ozimymi, których wartość Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy według kosztów nasion, nawozów i uprawy ☐ _____.
- 3. Jeżeli Dzierżawca nie zwróci Gruntu w terminie, za każdy miesiąc korzystania z Gruntu bez tytułu prawnego zapłaci wynagrodzenie w wysokości _____% ostatniego czynszu przypadającego na ten okres, a za niepełny miesiąc — proporcjonalnie do liczby dni.
- 4. Korzystanie z Gruntu po zakończeniu dzierżawy nie oznacza przedłużenia umowy. Przedłużenie wymaga aneksu w formie pisemnej.

§ 12 Data pewna i księga wieczysta

- 1. ☐ Strony poświadczą datę umowy u notariusza albo notarialnie poświadczą swoje podpisy, aby umowa miała datę pewną (art. 81 Kodeksu cywilnego). Koszt ponosi ☐ Dzierżawca ☐ Wydzierżawiający ☐ Strony po połowie.

2. ☐ Wydierżawiający wyraża zgodę na ujawnienie prawa dzierżawy w księdze wieczystej. Wniosek złoży i koszty poniesie Dzierżawca.

§ 13 Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony zawiadamiają się na piśmie o zmianie adresu. Pismo wysłane na ostatni znany adres Strony uważa się za doręczone.
3. W razie śmierci Strony w stosunek dzierżawy wstępują jej spadkobiercy. ☐ Umowa wygasa jednak z końcem roku dzierżawnego, w którym zmarł Dzierżawca.
4. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o dzierżawie (art. 693–709), a w zakresie przez nie nieuregulowanym — odpowiednio przepisy o najmie.
5. Dane osobowe Stron zawarte w umowie będą przetwarzane wyłącznie w celu jej zawarcia i wykonania oraz rozliczeń, w tym podatkowych i z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.
6. Umowę sporządzono w _____ jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron ☐ oraz jeden dla urzędu gminy (potwierdzenie umowy przez wójta na potrzeby KRUS).
7. Załączniki: nr 1 — protokół zdawczo-odbiorczy; ☐ nr 2 — mapa z zaznaczonym Gruntem lub wypis z rejestru gruntów; ☐ nr 3 — zgoda współwłaściciela lub małżonka; ☐ nr _____ — _____.

Wydierżawiający

Dzierżawca

Zgoda współwłaściciela lub małżonka Wydierżawiającego (jeśli dotyczy): wyrażam zgodę na zawarcie powyższej umowy dzierżawy.

Imię i nazwisko, PESEL: _____

podpis

Wskazówki do wzoru umowy dzierżawy gruntu

Ta strona nie jest częścią umowy. Usuń ją przed wydrukiem i nie podpisuj jej.

- Zaznacz ☒ wybrane warianty, a niepotrzebne usuń albo skreśl. Uzupełnij wszystkie linie, a puste pola przekreśl. Numery działek, obręb i klasy gruntu przepis z wypisu z rejestru gruntów.
- Umowa dzierżawy gruntu na dłużej niż rok zawarta bez formy pisemnej jest uważana za zawartą na czas nieoznaczony (art. 660 w zw. z art. 694 KC). Umowa na dłużej niż 30 lat po upływie tego terminu staje się umową na czas nieoznaczony (art. 695 § 1 KC).
- Jeśli grunt ma kilku współwłaścicieli albo należy do majątku wspólnego małżonków, niech umowę podpiszą wszyscy albo niech wyrażą na nią zgodę na piśmie (miejsce pod umową). Oddanie nieruchomości wspólnej małżonków w dzierżawę wymaga zgody drugiego małżonka (art. 37 § 1 pkt 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego).
- Kto kupił nieruchomość rolną w ciągu ostatnich 5 lat, zwykle musi sam prowadzić na niej gospodarstwo i bez zgody Dyrektora Generalnego KOWR nie może oddać jej w posiadanie, także w dzierżawę (art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego). Umowa zawarta bez wymaganej zgody jest nieważna. Wyjątki obejmują m.in. dzierżawę osobie bliskiej i grunty odziedziczone.
- Umowę na czas oznaczony można wypowiedzieć przed terminem tylko w wypadkach wpisanych do umowy (art. 673 § 3 w zw. z art. 694 KC). Wpisz je konkretnie w § 10 ust. 3. Ustawowe przyczyny wypowiedzenia bez zachowania terminu (zaległy czynsz, poddzierżawa bez zgody, rażąco zła gospodarka) obowiązują zawsze.
- Przy zaległym czynszu wydzierżawiający musi najpierw uprzedzić dzierżawcę na piśmie i dać mu dodatkowe trzy miesiące na zapłatę (art. 703 KC).
- Datę pewną (art. 81 KC) umowa uzyska m.in. przez poświadczenie u notariusza daty jej okazania albo podpisów stron, a także przez wzmiankę organu gminy na umowie, np. potwierdzenie wójta. Chroni dzierżawcę umowy na czas oznaczony przed wypowiedzeniem przez nabywcę gruntu (art. 678 § 2 KC) i jest warunkiem jego prawa pierwokupu gruntu rolnego po 3 latach dzierżawy (art. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego).
- Rencista KRUS, który chce otrzymywać rentę rolniczą w pełnej wysokości i zatrzymać ziemię, może ją wydzierżawić na podstawie pisemnej umowy na co najmniej 10 lat, potwierdzonej przez wójta, osobie innej niż małżonek i domownik (art. 28 ust. 4 pkt 1 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników). Zaznacz wtedy § 4 ust. 4. Emerytury rolniczej ten warunek od 15 czerwca 2022 r. nie dotyczy.
- Płatności obszarowe przysługują temu, kto posiada grunt na podstawie tytułu prawnego 31 maja roku złożenia wniosku, a przy dzierżawie — dzierżawcy jako posiadaczowi zależnemu (art. 22 i 23 ustawy o Planie Strategicznym WPR). Ustal w § 6 ust. 3, od którego roku wniosek składa dzierżawca, żeby ta sama działka nie trafiła do dwóch wniosków.
- Czynsz z dzierżawy gruntów gospodarstwa rolnego na cele rolnicze nie jest opodatkowany PIT ani ryczałtem. Czynsz z dzierżawy na cele nierolnicze (np. plac, parking, fotowoltaika) albo działki, która nie tworzy gospodarstwa rolnego, osoba prywatna rozlicza ryczałtem: 8,5% do 100 000 zł w roku i 12,5% od nadwyżki.
- Spiszcie protokół zdawczo-odbiorczy przy wydaniu i przy zwrocie gruntu, zróbcie zdjęcia i opiszcie zasiewy.

Wzór ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Objasnienia wszystkich postanowień, przykład wypełnienia i aktualna wersja wzoru: www.notalot.pl/wiedza/nieruchomosci/wzor-umowy-dzierzawy-gruntu/

Wzór przygotowała redakcja Notalot.pl — serwisu Fundacji Otwarte Państwo. Bezplatnie i bez rejestracji.