

*Dzierżawa jest umową konsensualną, co oznacza, że nie wymaga zachowania żadnej formy szczególnej, jedynie dzierżawa nieruchomości zawarta na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie, z tym zastrzeżeniem, że niezachowanie tej formy powoduje, że umowę poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony (art. 660 w zw. z art. 694 k.c.).*

**\*\* niepotrzebne wykreślić**

## UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU

zawarta w .....w dniu ....., zwana dalej: „**Umową**”, pomiędzy:

— Wariant dla osoby fizycznej:

....., PESEL: ....., legitymującym/ą się dowodem osobistym  
wydanym przez ..... o numerze ..... zam. ul. ....,  
.....;

— Wariant dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą:

....., zamieszkały/a w ..... legitymujący/a się dowodem  
osobistym wydanym przez ..... o numerze ....., PESEL:  
....., prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą .....ul.  
....., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o  
Działalności Gospodarczej, posiadającym/a nr NIP: ....., REGON: .....

— Wariant dla jednostki organizacyjnej:

.....z siedzibą w ....., ul. ....,  
wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem ....., sąd  
rejestrowy: ..... , NIP: .....,  
REGON: .....

reprezentowana/y przez:

.....  
zwany/a dalej: **Wydzierżawiającym**,

a

— Wariant dla osoby fizycznej:

....., PESEL: ....., legitymującym/ą się dowodem osobistym  
wydanym przez ..... o numerze ..... zam. ul.....,  
.....;

— Wariant dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą:

....., zamieszkały/a w ..... legitymujący/a się dowodem  
osobistym wydanym przez ..... o numerze ..... / PESEL:  
....., prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą ....., ul.  
....., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o  
Działalności Gospodarczej, posiadającym/a nr NIP: ....., REGON:.....;

— Wariant dla jednostki organizacyjnej:

..... z siedzibą w ....., ul. ...., .....,  
wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem ....., sąd  
rejestrowy: ....., NIP: .....  
REGON: .....;  
reprezentowana/y przez:  
.....  
zwany/a dalej: **Dzierżawcą**,

Wydierżawiający i Dzierżawca są dalej zwani łącznie „**Stronami**”, a oddzielnie „**Stroną**”,

o następującej treści:

## § 1

### Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest dzierżawa nieruchomości, znajdującej się w .....,  
....., ....., ....., ....., stanowiącej niezabudowaną  
działkę gruntu o numerze działki oznaczonej geodezyjnie ..... o powierzchni .....  
m<sup>2</sup>/ ha\*\*, dla której Sąd Rejonowy w ....., Wydział ..... Ksiąg Wieczystych  
prowadzi księgę wieczystą pod numerem ..... (zwana dale jako: „**Grunt**”).
2. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Grunt do używania i pobierania pożytków, zaś Dzierżawca  
zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu umówiony Czynsz, zgodnie z § 3 Umowy.
3. Wydierżawiający oświadcza, że Grunt:
  - a) stanowi jego wyłączną własność oraz pozostaje w jego wyłącznej dyspozycji;
  - b) nie jest obciążony żadnymi prawami osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub  
utrudnić Dzierżawcy wykonywanie praw wynikających z Umowy, na dowód czego  
przedstawia:
    - wydruk odpisu księgi wieczystej – stanowiący **Załącznik nr 1** do Umowy;
    - wypis z ewidencji gruntów – stanowiący **Załącznik nr 2** do Umowy.
4. Strony zgodnie postanawiają, że Grunt używany będzie przez Dzierżawcę na prowadzenie  
działalności polegającej na .....<sup>1</sup>.

## § 2

### Wydanie i zwrot Gruntu

1. Przekazanie Gruntu Dzierżawcy nastąpi w dniu ..... / w terminie ..... dni od  
dnia zawarcia Umowy / w dniu podpisania przez obie Strony protokołu zdawczo-odbiorczego, lecz  
nie później niż do dnia .....\*\*.
2. Przekazanie Gruntu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym przy  
udziale obu Stron, którego wzór stanowi **załącznik nr 3** do Umowy.

<sup>1</sup> Zgodnie z art. 696 k.c. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydierżawiającego.

3. W przypadku wystąpienia istotnych braków lub wad Gruntu mających istotny wpływ na pobieranie pożytków, nieznanych Dzierżawcy w dacie zawarcia Umowy, Dzierżawca ma prawo odmówić odbioru Gruntu, a Wydierżawiający jest zobowiązany do usunięcia powyższych wad w terminie ustalonym przez Strony, jednak nie dłuższym niż ..... Przekazanie Gruntu następuje wówczas z momentem usunięcia braków lub wad przez Wydierżawiającego, co zostanie potwierdzone odrębnym protokołem. Nieusunięcie wad lub braków uprawnia Dzierżawcę do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Zwrot Gruntu nastąpi..... Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Grunt w stanie nie gorszym, niż w dniu jego przekazania z tym zastrzeżeniem, że Strony dopuszczają zużycie wynikające z normalnej eksploatacji<sup>2</sup>.

### § 3

#### Czynsz dzierżawny

1. Z tytułu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wydierżawiającego czynszu dzierżawnego w wysokości .....  
.....  
.....<sup>3</sup> (dalej: „Czynsz”)
2. Czynsz płatny jest z góry/ z dołu\*\* do ..... dnia każdego miesiąca<sup>4</sup>.
3. Czynsz płatny<sup>5</sup> będzie w drodze przelewu bankowego na rachunek bankowy o numerze: ..... , przy czym za dzień zapłaty Czynszu uznaje się dzień księgowania pełnej kwoty Czynszu na wskazanym wyżej rachunku bankowym/gotówką do rąk Wydierżawiającego za pokwitowaniem przekazania Czynszu ze wskazaniem daty jego zapłaty, przy czym miejscem spełnienia świadczenia będzie ..... \*\*.

<sup>2</sup> Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym (art. 697 k.c.). W przypadku umowy dzierżawy gruntu rolnego, jeżeli przy zakończeniu dzierżawy dzierżawca pozostawia zgodnie ze swym obowiązkiem zasiewy – może on żądać zwrotu dokonanych na te zasiewy nakładów. Jednak tylko w takiej wysokości, w jakiej wbrew wymaganiom prawidłowej gospodarki nie otrzymał odpowiednich zasiewów przy rozpoczęciu dzierżawy.

<sup>3</sup> W przypadku zdecydowania się na określenie wysokości czynszu dzierżawnego jako procent obrotu osiąganego z dzierżawy Gruntu w związku z prowadzoną działalnością, rekomenduje się zawarcie dodatkowego postanowienia: *„Wydierżawiający jest uprawniony do przeprowadzenia za ..... uprzedzeniem audytu dokumentacji finansowej Dzierżawcy, celem weryfikacji wysokości miesięcznego obrotu osiąganego przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy. Przeprowadzenie audytu może być uwarunkowane podpisaniem przez Wydierżawiającego stosownego zobowiązania do zachowania poufności.”*

<sup>4</sup> Jeżeli termin płatności czynszu nie zostanie ustalony w umowie, czynsz będzie płatny z dołu w terminie zwyczajowo przyjętym, a w braku takiego zwyczaju – półrocznie z dołu (art. 699 k.c.)

<sup>5</sup> Jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu (art. 703 k.c.)

#### § 4 \*\*<sup>6</sup>

Dzierżawca nie może oddać Nieruchomości do bezpłatnego używania lub poddzierżawić go osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Wyzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 5

##### Czas obowiązywania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony/ oznaczony okres<sup>7</sup> ..... lat, począwszy od dnia ..... do dnia .....\*\*.
2. \*\*[tylko przy wybraniu opcji umowy na czas oznaczony] Przed upływem terminu określonego w ust. 1 Dzierżawca jest uprawniony do jej jednostronnego przedłużenia na okres kolejnych .....lat. W tym celu Dzierżawca złoży Wyzierżawiającemu na piśmie stosowne oświadczenie.
3. \*\*Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze Stron na ..... miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego<sup>8</sup>.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 6 \*\*

##### Komunikacja Stron

1. W trakcie wykonywania Umowy, Strony mogą komunikować się za pośrednictwem poczty elektronicznej przy użyciu następujących adresów e-mail:
  - Wyzierżawiający: .....@.....;
  - Dzierżawca: .....@.....;
2. Zmiana adresów e-mail określonych w ust. 1 powyżej jest dokonywana poprzez informację skierowaną do drugiej Strony na piśmie i nie stanowi zmiany Umowy.

#### § 7

##### Postanowienia końcowe

1. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

---

<sup>6</sup> Zgodnie z art. 698 § 1 k.c. bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. Strony mogą doprecyzować, że zgoda ta dla swojej ważności wymaga formy pisemnej.

<sup>7</sup> Zgodnie z art. 695 § 1 k.c. Dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony. W razie naruszenia powyższego obowiązku wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 698 k.c.)

<sup>8</sup> Jeżeli Strony nie uregulują tej kwestii w Umowie, to zastosowanie znajdzie rozwiązanie ustawowe zgodnie z którym dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, inną zaś dzierżawę na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego (art. 704 k.c.).

3. W kwestiach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego (z wyłączeniem art. 685<sup>1</sup> w zw. z art. 694 Kodeksu cywilnego)<sup>9\*\*</sup>.
4. Wszystkie nagłówki Umowy zostały w niej umieszczone w celu zwiększenia jej przejrzystości i nie mają znaczenia dla interpretacji jej postanowień.
5. Gdyby jakiegokolwiek postanowienie Umowy okazało się nieważne lub bezskuteczne, nie wpływa to na ważność i skuteczność jej pozostałych postanowień. W takiej sytuacji Strony zastąpią postanowienie uznane za nieważne lub bezskuteczne innym, zgodnym z prawem, postanowieniem realizującym możliwie najbardziej zbliżony cel gospodarczy i odzwierciedlającym pierwotną intencję Stron.
6. Wszelkie spory mogące wyniknąć w przyszłości na tle obowiązywania Umowy będą rozpoznawane przez sąd powszechny właściwy według siedziby Wydierżawiającego/ Dzierżawcy\*\*.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

---

**WYDIERŻAWIAJĄCY**

---

**DZIERŻAWCA**

**Załączniki:**

- 1) wydruk odpisu księgi wieczystej;
- 2) wypis z ewidencji gruntów;
- 3) protokół zdawczo-odbiorczy.

---

<sup>9</sup> Strony mogą w Umowie wyłączyć zastosowanie przepisu ustawowego w myśl, którego Wydierżawiający może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.