

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 NIERUCHOMOŚCI

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: **Wydierżawiającym**,

a

— Wariant dla osoby fizycznej:

....., PESEL: legitymujący/a 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:

§ 2

Wydanie i zwrot Nieruchomości

1. Przekazanie Nieruchomości 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 Nieruchomości zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym przy udziale obu Stron, którego wzór stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy.
3. W przypadku wystąpienia istotnych braków lub wad Nieruchomości mających istotny wpływ na pobieranie pożytków, nieznanych Dzierżawcy w dacie zawarcia Umowy, Dzierżawca ma prawo odmówić odbioru Nieruchomości, a Wydierżawiający jest zobowiązany do usunięcia powyższych wad w terminie ustalonym przez Strony, jednak nie dłuższym niż Przekazanie Nieruchomości 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 Nieruchomości nastąpi Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Nieruchomość w stanie nie gorszym, niż w dniu jej przekazania z tym zastrzeżeniem, że Strony dopuszczają zużycie wynikające z normalnej eksploatacji². **Wydierżawiający nie będzie uprawniony względem Dzierżawcy do występowania z roszczeniem o przywrócenie stanu poprzedniego Nieruchomości w odniesieniu do tych prac budowlanych lub ulepszeń, które zostały wykonane za jego zgodą przez Dzierżawcę.

§ 3

Czynsz dzierżawny

1. Z tytułu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wydierżawiającego czynszu dzierżawnego w wysokości [czynsz dzierżawny może być zastrzeżony w pieniądzach lub świadczeniach innego rodzaju np. 0,5 % miesięcznego obrotu netto osiąganego z dzierżawy Nieruchomości w związku z prowadzoną działalnością określoną w § 1 ust. 5 Umowy³] (dalej: „Czynsz”)
2. Czynsz płatny jest z góry/ z dołu** do dnia każdego miesiąca⁴.

² 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.

³ W przypadku zdecydowania się na określenie wysokości czynszu dzierżawnego jako procent obrotu osiąganego z dzierżawy Nieruchomości 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.”

⁴ 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.)

3. Czysznik płacony⁵ będzie w drodze przelewu bankowego na rachunek bankowy o numerze:, przy czym za dzień zapłaty Czysznika uznaje się dzień księgowania pełnej kwoty Czysznika na wskazanym wyżej rachunku bankowym/gotówką do rąk Wyzierżawiającego za pokwitowaniem przekazania Czysznika ze wskazaniem daty jego zapłaty, przy czym miejscem spełnienia świadczenia będzie**.

§ 4 **6

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

Media

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia we własnym imieniu ze stosownymi podmiotami umów na dostawę:
Dzierżawca zobowiązuje się do terminowego ponoszenia wszelkich opłat związanych z zawartymi umowami.
2. W przypadku, gdy przed zawarciem Umowy, umowy dostawy do Budynku mediów odpowiadających zapotrzebowaniu Dzierżawcy zostały zawarte bezpośrednio przez Wyzierżawiającego, Dzierżawca ma prawo do cesji praw i obowiązków z takich umów na swoją rzecz, na co Wyzierżawiający wyraża zgodę. Jeżeli uprzednio zawarte przez Wyzierżawiającego umowy dostawy mediów nie odpowiadają zapotrzebowaniu Dzierżawcy, Dzierżawca ma prawo do ich rozwiązania i zawarcia nowych umów na swoją rzecz, na co Wyzierżawiający wyraża zgodę.

§ 6 **

Prace budowlane i ulepszenia

1. W celu wykorzystania Nieruchomości dla celu prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 5 Umowy, Dzierżawca wykona we własnym zakresie prace adaptacyjne w zakresie ujętym w **Załączniku nr 3** do Umowy, na co Wyzierżawiający wyraża zgodę.
2. Każda zmiana przeznaczenia wydzierżawionej Nieruchomości oraz prace budowlane wykraczające zakresem ponad prace określone w **Załączniku nr 3** do Umowy wymagają zgody Wyzierżawiającego w formie pisemnej.
3. W razie rozwiązania Umowy z przyczyn innych, niż wywołanych winą Dzierżawcy, Wyzierżawiający zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Dzierżawcy kwoty stanowiącej równowartość poczynionych przez Dzierżawcę ulepszeń oraz nakładów poniesionych w związku z pracami, o których mowa w **Załączniku nr 3** do Umowy, według ich wartości na dzień rozwiązania Umowy.

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

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

§ 7

Czas obowiązywania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony/ oznaczony⁷ 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 Wydzierżawiającemu na piśmie stosowne oświadczenie.
3. **Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze Stron na miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego⁸.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8 **

Komunikacja Stron

1. W trakcie wykonywania Umowy, Strony mogą komunikować się za pośrednictwem poczty elektronicznej przy użyciu następujących adresów e-mail:
 - Wydzierżawiający:@.....;
 - 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.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W kwestiach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego (z wyłączeniem art. 685¹ w zw. z art. 694 Kodeksu cywilnego)^{9**}.
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.

⁷ 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.)

⁸ 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.).

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

6. Wszelkie spory mogące wyniknąć w przyszłości na tle obowiązywania Umowy będą rozpoznawane przez sąd powszechny właściwy według siedziby Wyzierżawiającego/Dzierżawcy**.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załączniki:

- 1) wydruk odpisu księgi wieczystej;
- 2) protokół zdawczo-odbiorczy,
- 3) wykaz prac adaptacyjnych.