*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 [*miejscowość*] w dniu [*data*], zwana dalej: „**Umową**”, pomiędzy:

* Wariant dla osoby fizycznej:

[*Imię*] [*Nazwisko*], PESEL: [*numer PESEL*], legitymującym/ą się dowodem osobistym wydanym przez [*nazwa organu*] o numerze [*numer i seria dowodu osobistego*] zam. ul. [*ulica i numer*], [*kod pocztowy*] [*miejscowość*];

* Wariant dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą:

[*Imię*] [*Nazwisko*], zamieszkały/a w [*adres miejsca zamieszkania*] legitymujący/a się dowodem osobistym wydanym przez [*nazwa organu*] o numerze [*numer i seria dowodu osobistego*], PESEL: [*numer PESEL*], prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą [*nazwa firmy*], ul. [*ulica i numer*], [*kod pocztowy*] [*miejscowość*], wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym/a nr NIP: [*numer NIP*], REGON: [*numer REGON*];

* Wariant dla jednostki organizacyjnej:

[*Nazwa podmiotu*]z siedzibą w[*miejscowość*], ul. [*ulica i numer*], [*kod pocztowy*] [*miejscowość*], wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem [*numer KRS*], sąd rejestrowy: [*nazwa sądu rejonowego]* [*numer i nazwa wydziału gospodarczego KRS*], NIP: [*numer NIP*], REGON: [*numer REGON*];

reprezentowana/y przez:

[*Imię*] [*Nazwisko*] – [*określenie funkcji uprawniającej do reprezentacji, np. członek zarządu spółki*]

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

a

* Wariant dla osoby fizycznej:

[*Imię*] [*Nazwisko*], PESEL: [*numer PESEL*], legitymującym/ą się dowodem osobistym wydanym przez [*nazwa organu*] o numerze [*numer i seria dowodu osobistego*] zam. ul. [*ulica i numer*], [*kod pocztowy*] [*miejscowość*];

* Wariant dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą:

[*Imię*] [*Nazwisko*], zamieszkały/a w [*adres miejsca zamieszkania*] legitymujący/a się dowodem osobistym wydanym przez [*nazwa organu*] o numerze [ *numer i seria dowodu osobistego*] / PESEL: [*numer PESEL*], prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą [*nazwa firmy*], ul. [*ulica i numer*], [*kod pocztowy*] [*miejscowość*], wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym/a nr NIP: [*numer NIP*], REGON: [*numer REGON*];

* Wariant dla jednostki organizacyjnej

[*Nazwa podmiotu*]z siedzibą w[*miejscowość*], ul. [*ulica i numer*], [*kod pocztowy*] [*miejscowość*], wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem [*numer KRS*], sąd rejestrowy: [*nazwa sądu rejonowego]* [*numer i nazwa wydziału gospodarczego KRS*], NIP: [*numer NIP*], REGON: [*numer REGON*];

reprezentowana/y przez:

[*Imię*] [*Nazwisko*] – [*określenie funkcji uprawniającej do reprezentacji, np. członek zarządu spółki*]

zwany/a dalej: ***Dzierżawcą***,

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

o następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot Umowy**

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest dzierżawa nieruchomości położonej w [*miejscowość, ulica, numer*], [*gmina*], [*powiat*], [*województwo*] o powierzchni [*liczba*] m2/ ha\*\* (zwana dalej: „**Nieruchomość**”), zabudowanej [*liczba kondygnacji np. jedno-/ dwu*-] kondygnacyjnym budynkiem przeznaczonym na [*przeznaczenie budynku np. galeria handlowa*] o powierzchni zabudowy [*liczba*] m2/ ha\*\*i o łącznej powierzchni użytkowej [*liczba*] m2, dla której Sąd Rejonowy w [*miejscowość*], Wydział [*numer wydziału*] Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem [*numer księgi wieczystej*] (zwana dalej: **„Budynek”**).
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość do używania i pobierania pożytków, zaś Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu umówiony Czynsz, zgodnie z § 3 Umowy.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że:
4. Nieruchomość stanowi jego wyłączną własność oraz pozostaje w jego wyłącznej dyspozycji;
5. Nieruchomość nie jest obciążona 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;
1. \*\*w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar, na którym usytuowana jest Nieruchomość, przeznaczony jest na cele [*przeznaczenie obszaru np. działalność usługowo- handlowa*];
2. \*\*W Budynku znajdują się instalacje: [*np. elektryczna, gazowa, wodno- kanalizacyjna*]
3. \*\*Budynek wyposażony jest w urządzenia pomiarowe energii elektrycznej, gazu oraz wodomierz.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Nieruchomości, w tym ze stanem technicznym Budynku oraz zawartych w nim instalacji i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.
5. Strony zgodnie postanawiają, że Nieruchomość używana będzie przez Dzierżawcę na prowadzenie działalności polegającej na [*cel używania Nieruchomości*][[1]](#footnote-2), z poszanowaniem zasad współżycia społecznego, przepisów sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych i budowlanych.

**§ 2**

**Wydanie i zwrot Nieruchomości**

1. Przekazanie Nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w dniu [*konkretna data*] / w terminie [*liczba dni*] dni od dnia zawarcia Umowy / w dniu podpisania przez obie Strony protokołu zdawczo-odbiorczego, lecz nie później niż do dnia [*konkretna data*]\*\*.
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 Wydzierżawiający jest zobowiązany do usunięcia powyższych wad w terminie ustalonym przez Strony, jednak nie dłuższym niż [*określenie czasu na usunięcie wad np. jeden miesiąc kalendarzowy*]. Przekazanie Nieruchomości następuje wówczas z momentem usunięcia braków lub wad przez Wydzierżawiającego, co zostanie potwierdzone odrębnym protokołem. Nieusunięcie wad lub braków uprawnia Dzierżawcę do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Zwrot Nieruchomości nastąpi [*termin zwrotu Nieruchomości np. najpóźniej w następnym dniu roboczym po rozwiązaniu Umowy*]. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Nieruchomość w stanie nie gorszym, niż w dniu jej przekazania z tym zastrzeżeniem, że Strony dopuszczają zużycie wynikające z normalnej eksploatacji[[2]](#footnote-3). \*\*Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego czynszu dzierżawnego w wysokości [*liczba]* [*słownie*] [*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 Umowy[[3]](#footnote-4)*] (dalej: „**Czynsz**”)
2. Czynsz płatny jest z góry/ z dołu\*\* do […] dnia każdego miesiąca[[4]](#footnote-5).
3. Czynsz płatny[[5]](#footnote-6) będzie w drodze przelewu bankowego na rachunek bankowy o numerze: [*numer rachunku bankowego]*, przy czym za dzień zapłaty Czynszu uznaje się dzień księgowania pełnej kwoty Czynszu na wskazanym wyżej rachunku bankowym/gotówką do rąk Wydzierżawiającego za pokwitowaniem przekazania Czynszu ze wskazaniem daty jego zapłaty, przy czym miejscem spełnienia świadczenia będzie [*należy wskazać miejsce, np. adres*]\*\*.

**§ 4 \*\*[[6]](#footnote-7)**

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

**§ 5**

**Media**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia we własnym imieniu ze stosownymi podmiotami umów na dostawę: [*w zależności od potrzeb np. prądu, gazu, wody, Internetu oraz wywozu śmieci i innych mediów niezbędnych mu do prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 5 Umowy*]. 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 Wydzierżawiającego, Dzierżawca ma prawo do cesji praw i obowiązków z takich umów na swoją rzecz, na co Wydzierżawiający wyraża zgodę. Jeżeli uprzednio zawarte przez Wydzierżawiającego umowy dostawy mediów nie odpowiadają zapotrzebowaniu Dzierżawcy, Dzierżawca ma prawo do ich rozwiązania i zawarcia nowych umów na swoją rzecz, na co Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiający wyraża zgodę.
2. Każda zmiana przeznaczenia wydzierżawionej Nieruchomości oraz prace budowlane wykraczające zakresem ponad prace określone w **Załączniku nr 3** doUmowy wymagają zgody Wydzierżawiającego w formie pisemnej.
3. W razie rozwiązania Umowy z przyczyn innych, niż wywołanych winą Dzierżawcy, Wydzierżawiający 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.

**§ 7**

**Czas obowiązywania Umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony/ oznaczony[[7]](#footnote-8) [*liczba (słownie*)] lat, począwszy od dnia [*konkretna data*] do dnia [*konkretna data*]\*\*.
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 [*liczba (słownie*)] lat. W tym celu Dzierżawca złoży Wydzierżawiającemu na piśmie stosowne oświadczenie.
3. \*\*Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze Stron na [*liczba*] miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego[[8]](#footnote-9).
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: …...@……;
1. 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]](#footnote-10)\*\*.
4. Wszystkie nagłówki Umowy zostały w niej umieszczone w celu zwiększenia jej przejrzystości i nie mają znaczenia dla interpretacji jej postanowień.
5. Gdyby jakiekolwiek 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 Wydzierżawiającego/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.
1. 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 wydzierżawiającego. [↑](#footnote-ref-2)
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. [↑](#footnote-ref-3)
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: „*Wydzierżawiający jest uprawniony do przeprowadzenia za [okres czasu np. tygodniowym] uprzedzeniem audytu dokumentacji finansowej Dzierżawcy, celem weryfikacji wysokości miesięcznego obrotu osiąganego przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy. Przeprowadzenie audytu może być uwarunkowane podpisaniem przez Wydzierżawiającego stosownego zobowiązania do zachowania poufności.”* [↑](#footnote-ref-4)
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.) [↑](#footnote-ref-5)
5. 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, 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.) [↑](#footnote-ref-6)
6. 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. [↑](#footnote-ref-7)
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.) [↑](#footnote-ref-8)
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.). [↑](#footnote-ref-9)
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. [↑](#footnote-ref-10)