

# Umowa dzierżawy nieruchomości niezabudowanej innej niż grunt rolny

zawarta w dniu ... .. r. w ... ..,

pomiędzy:

... .., legitymującym (cą) się dowodem osobistym seria ... ..  
nr ... .. zam. w ... .., przy ul.  
... .. nr ... .., zwanym (ą) w dalszej części umowy  
**Wydzierżawiającym,**

a

... .., legitymującym (cą) się dowodem osobistym seria ... ..  
nr ... .. zam. w ... .., przy ul.  
... .. nr ... .., zwanym (ą) w dalszej części umowy **Dzierżawcą,**

zwane w dalszej części umowy łącznie **Stronami**, a każda osobno **Stroną**,  
zwana dalej **Umową**, o następującej treści:

## Postanowienia ogólne oraz przedmiot dzierżawy

### § 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w ... .., przy ul. ... ..  
... .., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ... ..  
... .. o powierzchni ... .. m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w ... .., prowadzi księgę wieczystą o nr ... .., zwaną dalej **Przedmiotem Dzierżawy**.
2. Przedmiot Dzierżawy przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele ... ..
3. Wydzierżawiający oświadcza, że Przedmiot Dzierżawy nie jest obciążony prawami osób trzecich uniemożliwiającymi wykonanie zobowiązań z Umowy oraz że Przedmiot Dzierżawy nie został oddany do korzystania osobom trzecim.

### § 2

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na ... ..
2. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od ... .. r. do ... .. r.

## Uprawnienia i obowiązki Wydzierżawiającego

### § 3

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy, na podstawie protokołu przekazania podpisanego przez Strony. Wydzierżawiający, oraz

osoby przez niego upoważnione, mają prawo wstępu na Przedmiotu Dzierżawy w celu kontroli lub dokonania koniecznej naprawy, przy udziale

2. Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić Przedmiot Dzierżawy w celu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym po pisemnym powiadomieniu go przez Wydzierżawiającego o terminie kontroli z 3-dniowym wyprzedzeniem.

### **Uprawnienia i obowiązki Dzierżawcy**

#### **§ 4**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do korzystania i pobierania pożytków z Przedmiotu Dzierżawy z należytą starannością i zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki.
2. Bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy.
3. Dzierżawcy nie wolno oddawać Przedmiotu Dzierżawy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania, bez uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca jest uprawniony do dokonywania nakładów zwiększających wartość Przedmiotu Dzierżawy, jedynie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wydzierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy we własnym zakresie i na własny koszt, od ryzyka ognia i innych zdarzeń losowych w pełnym zakresie, i wszelkich ryzyk, jakie Dzierżawca uzna za konieczne.

### **Czynsz i inne opłaty**

#### **§ 5**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu roczny/półroczny/miesięczny czynsz dzierżawny łącznie w kwocie ... ..  
... .. zł + VAT (słownie: ... ..).
2. Zapłata następować będzie na podstawie faktury/rachunku wystawionej przez Wydzierżawiającego na jego rachunek bankowy wskazany w treści faktury/rachunku w terminie 10 dni od dnia doręczenia tego dokumentu Dzierżawcy.
3. Strony dopuszczają możliwość waloryzacji wysokości czynszu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS nie częściej niż z końcem każdego roku kalendarzowego. W przypadku zaprzestania ogłaszania ww. wskaźnika zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem, który będzie ogłaszany w jego zastępstwie. W braku zastępczego wskaźnika i w razie gdyby Strony nie doszły do porozumienia odnośnie wyboru nowego wskaźnika, zostanie on zastąpiony innym najbardziej zbliżonym wskaźnikiem.
4. Dzierżawcę obciąża podatek od nieruchomości oraz inne opłaty związane z korzystaniem i pobieraniem pożytków z Przedmiotu Dzierżawy.
5. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wydzierżawiającego o zapłatę czynszu dzierżawnego, a także naprawienia ewentualnych szkód w Przedmiocie Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się uiścić na rachunek bankowy Wydzierżawiającego kaucję w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawnego, w terminie do ... .. r.

## **Rozwiązanie Umowy**

### **§ 6**

1. Wyzierzawiającemu służy prawo wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
  - zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za [dwa kolejne okresy płatności/ponad trzy miesiące], za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
  - oddania Przedmiotu Dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wyzierzawiającego,
  - używania Przedmiotu Dzierżawy w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem,
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem w formie pisemnej pod rygorem nieważności, ze skutkiem na ostatni dzień roku, w którym doręczono wypowiedzenie.
3. Prawo Dzierżawcy do rozwiązania Umowy jest wyłączone przez pierwszych ... .. lat obowiązywania umowy.
4. Po zakończeniu okresu na jaki została zawarta Umowa, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić Wyzierzawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie odpowiada za pogorszenie Przedmiotu Dzierżawy będące następstwem prawidłowego używania.
5. Strony zgodnie ustalają, iż w razie ulepszenia Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca może, według swego wyboru zabrać ulepszenia, albo pozostawić je nieodpłatnie Wyzierzawiającemu.
6. Podstawą ustalenia stanu technicznego Przedmiotu Dzierżawy po rozwiązaniu Umowy, będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie Strony niezwłocznie po wydaniu Przedmiotu Dzierżawy Wyzierzawiającemu.

## **Postanowienia końcowe**

### **§ 7**

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA