**UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ**

zawarta w dniu … … … … … … …w … … … … … … … …, pomiędzy:

… … … … … …… … … … … …, z siedzibą w … … … … … …… … … … … …, wpisaną do rejestru przedsiębiorców przy Sądzie Rejonowym … … … … … …w … … … … … …… … … … … Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod

nr KRS … … … … … …, reprezentowaną przez … … … … … …… … … … … …, zwaną 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:

**PRZEDMIOT UMOWY**

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w … … … … … …… … … … … …, przy ul. … … … … … …… … … … … …, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr … … … … … …… … … … … …, o pow. … … … … … …… … … … … … m2,dla której Sąd Rejonowy … … … … … …… … … … … … w … … … … Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr … … … … … …… … … … … …, zwanej dalej **Nieruchomością**.
2. Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele … … … … … …… … … …… … … … … ….
3. Odpis z księgi wieczystej dla Nieruchomości KW nr … … … … … …… … … … … … stanowi Załącznik numer 1 do Umowy.

**§ 2**

1. Wydzierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków Nieruchomość, a Dzierżawca Nieruchomość tę przyjmuje w dzierżawę.
2. Nieruchomość będzie przeznaczona na cele … … … … … …… … … … ….
3. Wydanie Nieruchomości Dzierżawcy nastąpiło w dniu podpisania Umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku, co Dzierżawca niniejszym potwierdza.

**§ 3**

Umowa zostaje zawarta na okres … … … … … …… … … … … lat, od dnia … … … … … …… … … … …, do dnia … … … … … …… … … … ….

**UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY**

**§ 4**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki.
2. Bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Nieruchomości.
3. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania Nieruchomości w poddzierżawę, w najem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Dzierżawca ma prawo dokonać innych nakładów zwiększających wartość Nieruchomości za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydzierżawiającym.

**UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**

**§ 5**

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy Nieruchomość w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez cały czas trwania Umowy.

2. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli Nieruchomości w każdym czasie.

**CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA**

**§ 6**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w kwocie … … … … … …… … … … … w terminie do … … … … … …… … … … … -tego każdego miesiąca, przelewem na konto Wydzierżawiającego:

Konto numer: … … … … … …… … … … … … … … … … … …

Bank: … … … … … …… … … … …… … … … … …… … … … ….

1. 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.
2. Zmiany wysokości czynszu Wydzierżawiający może dokonać najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Jeżeli wskutek okoliczności, za które Dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z Nieruchomości uległ znacznemu zmniejszeniu, Dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy.
4. Dzierżawcę obciążają koszty ubezpieczenia Nieruchomości, podatek oraz inne opłaty związane z używaniem i pobieraniem pożytków z Nieruchomości.

**ROZWIĄZANIE UMOWY**

**§ 7**

1. Wydzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
2. zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
3. oddania Nieruchomości w poddzierżawę, najem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego,
4. używania Nieruchomości w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
5. Stronom służy prawo wypowiedzenia Umowy z ważnych przyczyn w trybie natychmiastowym.
6. W razie rozwiązania Umowy Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Nieruchomości w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie Nieruchomości będące wynikiem prawidłowego jej używania.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 8**

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą właściwe przepisy prawa, w tym przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
4. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.
5. Umowę sporządzono w … … … … … …… … … … … jednobrzmiących egzemplarzach, po … … … … … …… … … … … egzemplarzu dla każdej ze stron.

Spis załączników:

1. Odpis z księgi wieczystej KW nr … … … … … …… … … … …,
2. … … … … … …… … … … ….

WYDZIERŻAWIAJĄCY DZIERŻAWCA