

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dnia pomiędzy:

1., zam. w zwanym dalej "Wydzierżawiającym"

a

2. zamieszkałym w zwanym dalej "Dzierżawcą".

§ 1. Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę

§ 2. Umowa zostaje zawarta na okres do dnia

§ 3. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami prawidłowej gospodarki i zobowiązuje się do dokonania na własny koszt wszelkich napraw i remontów, niezbędnych do prawidłowej eksploatacji przedmiotu dzierżawy oraz bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.

§ 4. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, wynikającym z jego prawidłowej eksploatacji na podstawie postanowień niniejszej umowy i obowiązujących przepisów prawa.

§ 5. Strony ustalają, iż z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie płacił czynsz dzierżawny w wysokości ... (słownie) miesięcznie do dnia ...każdego miesiąca przelewem bankowym na rachunek Wydierżawiającego w banku nr rachunku Dzierżawca zobowiązuje się ponadto płacić podatki, opłaty i koszty ubezpieczenia związane z posiadaniem przedmiotowej nieruchomości.

§ 6. Każdej ze stron służy prawo rozwiązania umowy z zachowaniem ...okresu wypowiedzenia.

§ 7. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu za ... pełne okresy płatności lub narusza inne istotne postanowienia umowy.

§ 8. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem umowy ponosi Wydierżawiający.

§ 9. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Dzierżawca

Wydierżawiający

Komentarz :

Umowa dzierżawy różni się od umowy najmu tym, że dzierżawca ma prawo nie tylko do używania rzeczy, nieruchomości, ale także do pobierania z niej pożytków naturalnych i finansowych. Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz lub prawo do używania i pobierania pożytków na czas oznaczony lub nieoznaczony a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu czynsz, który może być ustalony w pieniądzu lub w ułamkowej części pożytków, do których pobierania uprawniony jest dzierżawca. Przy dzierżawie nieruchomości rolnej jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną (można ją uzyskać np. okazując umowę notariuszowi) i jeżeli trwa co najmniej 3 lata oraz dzierżawca posiada gospodarstwo rodzinne przysługuje mu prawo pierwokupu przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego, powinien korzystać z dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, dokonywać napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy. Bez zgody wydzierżawiającego, dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać. W przypadku naruszenia powyższego obowiązku wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. Jeśli termin płatności czynszu nie jest w umowie oznaczony czynsz jest płatny z dołu w terminie zwyczajowo przyjętym, a w przypadku braku takiego zwyczaju - półrocznie z dołu. Jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy. W przypadku uchylecia się dzierżawcy od opłat czynszowych co najmniej za dwa pełne okresy płatności bądź ponad 3 miesiące, gdy czynsz jest płatny rocznie, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego 3-miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. W przypadku braku odmiennych uregulowań, dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, inną zaś dzierżawę - na 6 miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego.