

## UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

Zawarta w dniu ..... w miejscowości ..... pomiędzy:

- 1) (imię i nazwisko), zamieszkałym w ....., legitymującym się dowodem osobistym serii: ..... wydanym przez ..... ważnym do dnia ....., PESEL: ....., zwanym dalej: **Wydierżawiającym**,

a

- 2) ..... z siedzibą w ..... przy ul. ...., zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ..... z kapitałem zakładowym ..... PLN, NIP: ....., zwana dalej **Dzierżawcą**, reprezentowana na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez: ..... zamieszkałym(łą) w ..... przy ul. .... PESEL: ....., legitymującym się dowodem osobistym serii ..... wydanym przez .....

### o następującej treści:

#### § 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości składającej się z niezabudowanej działki gruntu położonej przy ul. .... w ..... o powierzchni ..... o numerze ewidencyjnym ..... objętej KW nr ..... prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla ..... w ..... Wydział ..... Ksiąg Wieczystych.
2. Wydierżawiający oświadcza, że nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek obciążeń i długów, a dział III i dział IV wyżej wymienionej księgi wieczystej nie zawierają jakichkolwiek wpisów ani wzmianek.

#### § 2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy do używania i pobierania pożytków.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi z chwilą zawarcia umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że przyjmuje przedmiot dzierżawy w dzierżawę i zobowiązuje się prowadzić na nim .....

#### § 3

Umowa zostaje zawarta na okres lat ..... od ..... do..... roku.

#### § 4

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu czynszu dzierżawnego w wysokości .....złoty miesięcznie.
2. Czynsz, określony w ust. 1 nie obejmuje podatku od towarów i usług, do którego zapłaty zobowiązany będzie Dzierżawca.

3. Zapłata następować będzie ..... na podstawie faktury wystawionej przez Wdzierżawiającego na jego rachunek bankowy:....., w terminie..... dni od dnia jej doręczenia Dzierżawcy.
4. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Dzierżawcy.

## **§ 5**

1. Dzierżawca uprawniony jest do zagospodarowania nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1, zgodnie z celem....., zgodnej z przedmiotem przedsiębiorstwa Dzierżawcy, przy dopełnieniu wymogów Prawa budowlanego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz nie dokonywać w nim zmian bez zgody Wdzierżawiającego.

## **§ 6**

1. Wszelkie prace dotyczące przystosowania nieruchomości do prowadzonej działalności, które wymagane są przepisami wykona Dzierżawca na swój koszt i bez regresu do Wdzierżawiającego (bez prawa żądania zwrotu nakładów).
2. Wszelkie prace Dzierżawca może wykonać po uzyskaniu pisemnej zgody Wdzierżawiającego, a ponadto wyłącznie we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa regresu wobec Wdzierżawiającego.
3. W przypadku jeśli zakres prac na nieruchomości będzie wymagał ..... prace winny być wykonywane w oparciu o wytyczne inspektora nadzoru budowlanego. O rozpoczęciu prac i sposobie, a także czasookresie ich prowadzenia – Dzierżawca jest zobowiązany powiadomić Wdzierżawiającego. Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń ze strony urzędów, instytucji, dostawców, mediów - bez regresu do Wdzierżawiającego.
4. Jeżeli planowane prace remontowe, przekształcenia wymagać będą jakichkolwiek zgód, zezwoleń koncesji lub decyzji, Dzierżawca zobowiązany jest do ich pozyskania własnym staraniem, na własny koszt oraz odpowiedzialność w stosunku do Wdzierżawiającego.
5. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą zarówno w stosunku do Wdzierżawiającego jak i osób trzecich za szkody spowodowane z własnej winy, a także za szkody będące następstwem niewłaściwej eksploatacji nieruchomości, bądź znajdujących się na jej terenie urządzeń i instalacji.
6. Dzierżawcy nie wolno oddawać nieruchomości w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania, ani obciążać go prawami osób trzecich, bez pisemnej uprzedniej zgody Wdzierżawiającego.
7. Strony uzgadniają, że naruszenie powyższych ustaleń, jak również opóźnienie Dzierżawcy w płatności dwóch całych czynszu dłuższe niż 31 dni będzie podstawą do natychmiastowego rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w drodze pisemnego oświadczenia Wdzierżawiającego.
8. W razie naruszenia powyższego obowiązku Wdzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania okresów wypowiedzenia.

## **§ 7**

Wdzierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku:

1. prowadzenia przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy innej działalności niż określona w § 2 ust. 3 umowy,
2. prowadzenia działalności w sposób uciążliwy dla .....,
3. zgłoszenia uzasadnionych sprzeciwów ze strony jednostek administracyjnych czy też innych instytucji w kwestii dopuszczalności i zgodności z prawem prowadzonej działalności przez Dzierżawcę.

### **§ 9**

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić nieruchomości Wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym.
2. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na zabudowę i urządzenie nieruchomości.

### **§10**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 11**

Ewentualne spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu Sądu właściwego dla miejsca zawarcia umowy.

### **§ 12**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

### **§ 13**

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

**Wydzierżawiający**

**Dzierżawca**