

WZÓR PISMA

UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU ROLNEGO¹

Dnia, w

pomiędzy²:

.....
.....
.....
.....,

[imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, nr PESEL, seria i nr dokumentu tożsamości, organ wydający]

zwanym w treści umowy **Wydzierżawiającym**,

a

.....
.....
.....
.....,

[imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, nr PESEL, seria i nr dokumentu tożsamości, organ wydający]

zwanym w treści umowy **Dzierżawcą**,

została zawarta umowa następującej treści:

Wydzierżawiający i Dzierżawca łącznie, w dalszej części umowy, określane będą jako **Strony**.

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w stanowiącej działkę gruntu ornego o powierzchni ha oznaczoną w ewidencji gruntów nr, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wydział ... Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr²

§ 2



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

www.ms.gov.pl



WZÓR PISMA

1. Wdzierżawiający oddaje Dzierżawcy nieruchomość opisaną w § 1 umowy do używania i pobierania z niej pożytków przez okres trwania niniejszej umowy.
2. Umowa zostaje zawarta na okres lat, począwszy od dnia do dnia³.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wdzierżawiającego czynszu w kwocie zł (słownie:) złotych rocznie. Czynsz będzie płatny do końca grudnia każdego kolejnego roku kalendarzowego. Za pierwszy rok dzierżawy strony ustalają czynsz w wysokości zł (słownie:) złotych, proporcjonalnie do czasu dzierżawy w tym roku kalendarzowym⁴.
2. Oprócz czynszu Dzierżawca obowiązany jest uiszczać podatki i inne ciężary związane z własnością przedmiotu dzierżawy⁵.

§ 4

Wydanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi z dniem zawarcia niniejszej umowy⁶.

§ 5

1. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki.
2. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wdzierżawiającego.

§ 6

Dzierżawcy nie wolno oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, bez uprzedniej, pisemnej zgody Wdzierżawiającego.

§ 7

1. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę na koniec roku kalendarzowego, z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia⁷.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

W sprawach nieuregulowanych w umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm.).

§ 9

Spory pomiędzy stronami rozstrzyga Sąd⁸

[określenie sądu]



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

www.ms.gov.pl



FUNDACJA TAURUS



WZÓR PISMA

§ 10

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

.....
[podpis Wydierżawiającego] [podpis Dzierżawcy]

Omówienie wzoru:

¹ Umowa dzierżawy została uregulowana przepisami art. 693 – 709 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm.) – *dalej jako „k.c.”* oraz stosowanymi odpowiednio przepisami o najmie.

² . Przedmiotem umowy dzierżawy mogą być nieruchomości, rzeczy ruchome i prawa, jeżeli dają pożytki. Przedmiotem tej umowy może być przedsiębiorstwo – art. 55¹ k.c., gospodarstwo rolne
– art. 55³ k.c. Przedmiot dzierżawy nie musi stanowić własności wydierżawiającego. Wydierżawiającym może być zarówno użytkownik wieczysty, jak i użytkownik.

³ Zgodnie z przepisem art. 693 § 1 k.c., przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz.

⁴ Zgodnie z przepisem art. 693 § 2 k.c., czynsz dzierżawny może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Strony mogą także oznaczyć go w ułamkowej części pożytków. Strony mogą ustalić, że czynsz będzie płatny „z dołu”, co byłoby dodatkowo uzasadnione faktem, że zwykle dzierżawca uzyskuje fundusze na zapłatę z przychodów z przedmiotu dzierżawy.

⁵ Zgodnie z przepisem art. 702 k.c., jeżeli w umowie zastrzeżono, że oprócz czynszu dzierżawnego dzierżawca jest zobowiązany uiszczać podatki i inne ciężary związane z własnością przedmiotu umowy, wydierżawiającemu przysługuje ustawowe prawo zastawu zabezpieczające również roszczenie wydierżawiającego względem dzierżawcy o zwrot sum, które z powyższych tytułów zapłacił. Z punktu widzenia wydierżawiającego zgodnie z przepisem art. 10 ust. 1 pkt 6) ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1128 ze zm.) dzierżawa jest źródłem



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

www.ms.gov.pl



WZÓR PISMA

przychodu podlegającego opodatkowaniu tym podatkiem.

⁶ Obowiązkiem wydierżawiającego o podstawowym znaczeniu jest wydanie dzierżawcy przedmiotu umowy. Gdyby termin wydania nie został określony w umowie, wydierżawiający powinien wydać przedmiot umowy niezwłocznie po wezwaniu przez dzierżawcę, stosownie do przepisu art. 455 k.c..

⁷ Zgodnie z przepisem art. 703 k.c., 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, wydierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

⁸ Zgodnie z przepisem art. 37 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 ze zm.) – *dalej jako k.p.c.*, powództwo o roszczenie ze stosunku najmu lub dzierżawy nieruchomości wytoczyć można przed sąd miejsca położenia nieruchomości.

Z kolei zgodnie z przepisem art. 46 k.p.c., strony mogą umówić się na piśmie o poddanie sporu sądowi I instancji, który według ustawy nie jest miejscowo właściwy. Sąd ten będzie wówczas wyłącznie właściwy.



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

www.ms.gov.pl

FUNDACJA TAURUS

