

Umowa dzierżawy

Co może dzierżawca?

Zamierzam na parę lat wydzierżawić grunt, na którym chcę otworzyć parking strzeżony. Czy będę mógł, w razie takiej potrzeby, poddzierżawić część gruntu innej osobie albo prowadzić na nim inną działalność gospodarczą?

Tak. Ale wyłącznie za zgodą wydzierżawiającego. Dzierżawca nie ma prawa zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego – tak więc nie można samowolnie zdecydować o prowadzeniu na dzierżawionym gruncie innej działalności, niż przewiduje umowa. Takiej zgody wymaga również poddzierżawienie przedmiotu dzierżawy lub oddanie go osobie trzeciej do bezpłatnego używania. Samowolne poddzierżawienie albo zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy może skutkować wypowiedzeniem dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Czy można ustanowić zastaw?

Zamierzam wydzierżawić sąsiadowi gospodarstwo rolne. Czy mogę ustanowić zastaw na maszynach, których będzie używał dzierżawca, na wypadek, gdyby nie płacił czynszu?

Uzyskanie czynszu jest zabezpieczone ustawowym prawem zastawu, które przysługuje wydzierżawiającemu także na rzeczach służących do prowadzenia gospodarstwa lub przedsiębiorstwa, które znajdują się w obrębie przedmiotu dzierżawy. Prawo zastawu obejmuje więc nie tylko maszyny znajdujące się w dzierżawionym przedsiębiorstwie, ale również np. zebrane zboże.

Jeśli z umowy wynika, że dzierżawca, oprócz czynszu, powinien uiszczać podatki i inne ciężary związane z własnością lub posiadaniem przedmiotu dzierżawy oraz ponosić koszty jego ubezpieczenia, wówczas prawo zastawu zabezpiecza również zwrot sum, które z tego tytułu zapłacił, zamiast dzierżawcy, wydzierżawiający.

Jak i kiedy płacić?

Od przyszłego roku będę dzierżawić 20-hektarowe pole. Czy można płacić czynsz w postaci płodów rolnych z tego pola? Jaki jest termin zapłaty?

Tak, o ile strony tak postanowią w umowie. Czynsz dzierżawny może być płacony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. Może zostać zastrzeżony w ułamkowej części pożytków – np. część zboża z dzierżawionego pola.

Termin płatności czynszu strony zwykle zastrzegają w umowie, gdyby jednak termin taki nie został zastrzeżony, wówczas czynsz powinien być płatny z dołu w terminie zwyczajowo przyjętym – czyli np. na koniec miesiąca czy roku. Jeśli nie ma takiego zwyczaju, wówczas czynsz płaci się półrocznie z dołu. Warto wiedzieć, że dzierżawca, który zwleka z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności lub ponad 3 miesiące – w przypadku czynszu płatnego rocznie – musi liczyć się z możliwością wypowiedzenia mu dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wydzierżawiający powinien jednak uprzedzić dzierżawcę, wyznaczając mu dodatkowy, trzymiesięczny termin na zapłatę zaległego czynszu. Jeśli więc dzierżawca zapłaci czynsz w ustawowym terminie, wydzierżawiający nie ma prawa wypowiedzenia umowy.