

UMOWA PODDZIERŻAWY

zawarta w Białymstoku w dniu

między Przedsiębiorstwem Usługowo - Handlowo - Produkcyjnym "LECH" Spółka z o.o. w Białymstoku, ul. Kombatantów 4, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku pod nr KRS 0000097008, REGON 050001472, NIP 542-020-03-81, kapitał zakładowy wynoszący 36.792.936,- zł, adres do korespondencji: ul. Kamienna 17, 15-021 Białystok, reprezentowanym przez:

1.
2.
zwanym dalej "Spółką",
a zamieszkały: adres do korespondencji:
prowadzący działalność gospodarczą wpisaną do CEDIG jako: adres głównego miejsca wykonywania działalności:
REGON: NIP: zwaną dalej „Poddzierżawcą”.

§ 1

- Spółka oświadcza, że na podstawie umów zawartych z właścicielem ma prawo korzystania z terenów Targowiska Miejskiego w Białymstoku przy ul. Kawalerskiej oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki o numerach: 774/1, 774/2, 774/3, 774/4 i 774/5.
- Spółka poddzierżawia Poddzierżawcy na Targowisku Miejskim w Białymstoku przy ul. Kawalerskiej teren o powierzchni m² / powierzchnię m² w pawilonie nr /powierzchnię..... m² pod boksem nr w pawilonie nr ... oznaczony/e na szkicu sytuacyjnym nr sektor *(właściwe zaznaczyć lub skreślić niewłaściwe) zwany „terenem”, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej:
- Poddzierżawca zobowiązany jest do informowania Spółki o wszelkich zmianach danych dotyczących prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, w tym zawieszenia lub zaprzestania działalności, zmianie miejsca zamieszkania oraz pozostania lub nie czynnym podatnikiem podatku VAT.
- W związku z tym, że Spółka posiada System Zarządzania Jakością, System Zarządzania Środowiskowego oraz System Zarządzania Bezpieczeństwem i Higieną Pracy, Poddzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania zasad obowiązujących w PUHP „LECH” Spółka z o.o., w szczególności dotyczących:
 - bezpieczeństwa i higieny pracy
 - ochrony środowiska
 - jakości usług świadczonych klientom.

§ 2

- Umowa poddzierżawy zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia
- Umowa poddzierżawy może być rozwiązana przez każdą ze stron za uprzednim jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego lub za zgodą stron w każdym czasie.
- W przypadku zalegania przez Poddzierżawcę z zapłatą czynszu, o którym mowa w § 3 umowy, za dwa miesiące, Spółka może od umowy odstąpić. W przypadku odstąpienia umowa ulega rozwiązaniu z ostatnim dniem miesiąca, w którym Poddzierżawca otrzymał oświadczenie o odstąpieniu od umowy.
- Spółce przysługuje prawo odstąpienia od umowy, ze skutkiem na koniec miesiąca, w przypadku naliczenia Poddzierżawcy w miesiącu kalendarzowym co najmniej 5 kar umownych, a także zaprzestania lub zawieszenia prowadzenia działalności przez Poddzierżawcę.
- Spółce przysługuje prawo odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zabudowy terenu w sposób niezgodny/ sprzeczny z koncepcją Spółki.
- W przypadku rozwiązania/odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Poddzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia związane z nakładami poniesionymi na poddzierżawionym terenie.

§ 3

- Z tytułu korzystania z przedmiotu dzierżawy, Poddzierżawca zobowiązuje się płacić Spółce miesięczny czynsz obejmujący:
 - opłatę stałą w wysokości netto zł zł (słownie złotych:) plus podatek VAT w stawce obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
 - opłatę za zużycie energii elektrycznej w poprzednim miesiącu kalendarzowym, na podstawie wskazań licznika nr
 - opłatę za pobór wody w poprzednim miesiącu kalendarzowym na podstawie wskazań licznika nr / ryczałtu w wysokości zł miesięcznie.
- 1a)*. Strony ustalają, że:
 - w pierwszych 2 latach obowiązywania umowy – opłata stała wynosi 50 % kwoty opłaty wynikającej z obowiązującego cennika; na dzień podpisania umowy jest to kwota netto zł (słownie złotych:) plus podatek VAT,
 - w 3 roku obowiązywania umowy – opłata stała wynosić będzie 75 % kwoty opłaty stałej wynikającej z obowiązującego cennika; na dzień podpisania umowy jest to kwota zł (słownie złotych:) plus podatek VAT .
 - od 4 roku obowiązywania umowy – opłata stała wynosić będzie 100% kwoty opłaty wynikającej z obowiązującego cennika plus podatek VAT.Poddzierżawca zobowiązany jest do zapłaty opłat za media, o których mowa w ust.1.
- Czynsz, o którym umowa w ust.1 lub 1a*, płatny jest na rachunek bankowy wskazany na fakturze, w terminie do 15 dnia miesiąca.
- W przypadku niedotrzymania terminu zapłaty czynszu Spółka będzie naliczała ustawowe odsetki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Wysokość opłaty stałej może być korygowana jednostronnie przez Spółkę o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez GUS, nie częściej niż raz w roku. Wysokość opłaty stałej może dodatkowo ulec podwyższeniu w przypadku podniesienia Spółce przez Gminę Białystok opłaty za dzierżawę terenu Targowiska Miejskiego w Białymstoku.
- Zmiany w wysokości czynszu w przypadkach określonych w ust.4, nie stanowią zmiany umowy i odbywają się poprzez pisemne powiadomienie Poddzierżawcy na adres wskazany na wstępie umowy, przy możliwości uwzględnienia zapisów § 10 ust.3 i 4 umowy.

§ 4.

- Poddzierżawca zobowiązuje się do:
 - zabudowy terenu zgodnie z koncepcją przedstawioną przez PUHP „LECH” Spółka z o.o. w Białymstoku, na co Poddzierżawca wyraża zgodę
 - zapewnienia na własny koszt wyposażenia i zabezpieczenia poddzierżawionego terenu w związku z prowadzoną działalnością
 - przestrzegania regulaminu Targowiska Miejskiego w Białymstoku,
 - poinformowania Spółki o każdej zmianie adresu do korespondencji lub innych danych wskazanych w umowie, w tym o zawieszeniu lub zaprzestaniu prowadzenia działalności gospodarczej.
 - przestrzegania przepisów przeciwpożarowych.
 - zapewnienia właściwego doboru urządzeń grzewczych oraz zapewnienia ich sprawności technicznej
 - wyposażenia obiektu handlowego posadowionego na poddzierżawionym terenie w podręczny sprzęt gaśniczy, zgodnie z obowiązującymi przepisami

2. Poddzierżawca wyraża zgodę na udostępnienie Spółce terenu w celu przeprowadzenia prac związanych z utrzymaniem infrastruktury Targowiska.
3. Poddzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w granicach terenu objętego dzierżawą.
4. Poddzierżawca oświadcza, że podpisując umowę przyjmuje do wiadomości zakaz zajmowania terenu Targowiska nie objętego niniejszą umową oraz nie przeznaczonego do poddzierżawy. W przypadku stwierdzenia przez Spółkę, że Poddzierżawca korzysta z terenu nie przeznaczonego do poddzierżawy lub nie objętego umową, Spółce przysługuje prawo naliczenia opłaty karnej, o której mowa w ust.5, a Poddzierżawca zobowiązany jest do zapłaty trzykrotnej obowiązującej opłaty stałej.
5. Opłata karna, o której mowa w ust.4, wynosi 100,00 zł /m² (w tym także niepełny m²) za każde stwierdzenie bezprawnego zajęcia terenu niepodlegającego poddzierżawie (np. ciągi komunikacyjne).
6. Opłata karna udokumentowana będzie notą obciążeniową, która płatna będzie w terminie 7 dni od daty jej wystawienia.
7. Podstawą do wystawienia noty będzie protokół z kontroli wraz z dokumentacją fotograficzną.

§ 5

Poddzierżawca ma obowiązek we własnym zakresie i na własny koszt ubezpieczyć mienie znajdujące się w wydzierżawianym terenie, Spółka nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe w mieniu Poddzierżawcy lub innego podmiotu, znajdującym się na poddzierżawionym terenie.

§ 6

Poddzierżawca zobowiązany jest do utrzymania porządku i zachowania warunków higieniczno - sanitarnych na poddzierżawionym terenie i w odległości 1 m od miejsca prowadzenia działalności handlowej, a także przestrzegania przepisów bhp i p.poż obowiązujących na terenie Targowiska Miejskiego w Białymstoku.

§ 7

Poddzierżawca nie ma prawa bez pisemnej zgody Spółki, przelewać uprawnień wynikających z niniejszej umowy w całości lub w części na rzecz osób trzecich ani też oddawać przedmiotu poddzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go dalej poddzierżawiać. W razie naruszenia powyższego obowiązku, Spółka może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 8

1. Poddzierżawca, po zakończeniu umowy, ma obowiązek zwrócić Spółce przedmiot poddzierżawy po dokładnym uporządkowaniu terenu, bez prawa żądania odszkodowania lub zwrotu kosztów za utwardzenie oraz inne zagospodarowanie poddzierżawianego terenu.
2. Poddzierżawca zobowiązuje się usunąć na własny koszt wszelkie naniesienia i oddać Spółce teren uporządkowany najpóźniej w dniu rozwiązania umowy.
3. Jeżeli naniesienia nie zostaną usunięte lub / i teren nie zostanie uporządkowany, Spółka jest uprawniona do wykonania stosownych prac, a kosztami ich wykonania obciąży Poddzierżawcę, na co Poddzierżawca, podpisując niniejszą umowę, wyraża zgodę.
4. Za czas zajmowania terenu nie objętego niniejszą umową, a przeznaczonego do poddzierżawy, w szczególności po rozwiązaniu lub odstąpieniu od niniejszej umowy, a także za czas nie usunięcia naniesień, Poddzierżawca zobowiązuje się do zapłaty w terminie do 15 -go dnia każdego miesiąca trzykrotności ostatniej opłaty stałej wynikającej z umowy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z terenu. Poddzierżawca zobowiązany jest także do zapłaty kwot za odrębne media.

§ 9

1. Spółka, jako swoich przedstawicieli do spraw związanych z realizacją niniejszej umowy wyznacza Kierownika i Zastępcę Kierownika Targowiska Miejskiego w Białymstoku.
- 2* Strony oświadczają, że niniejsza umowa jest kontynuacją umowy poddzierżawy z dnia, która traci moc z dniem wejścia w życie niniejszej umowy. Strony ustalają, że do okresów o których mowa w § 3 ust. 1a umowy, zalicza się czas trwania umowy, która straciła moc.
3. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku śmierci Poddzierżawcy** umowa wygasa. Spadkobiercom poddzierżawcy przysługuje prawo podpisania umowy poddzierżawy na warunkach wynikających z niniejszej umowy, bez postępowania przetargowego, jeżeli w terminie 30 dni od śmierci Poddzierżawcy zgłoszą się celem podpisania umowy.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelka korespondencja stron, z zastrzeżeniem ust.4, pod rygorem skutku doręczenia, kierowana będzie na adres wskazany w niniejszej umowie.
3. Spółka zastrzega sobie prawo przekazywania Poddzierżawcy wszelkiej korespondencji (w tym oświadczeń) wynikających z umowy za pośrednictwem osób stale obecnych w obiektach posadowionych na terenie poddzierżawionym przez Poddzierżawcę, na co Poddzierżawca wyraża zgodę. Strony ustalają, że osoby te kwitują odbiór dokumentów własnoręcznym podpisem. Poddzierżawca oświadcza, że tak przekazana korespondencja ma skutek doręczenia.
4. Poddzierżawcy przysługuje prawo wskazania na piśmie osób, którym korespondencja nie może być doręczana w sposób określony w ust.3.
5. Wszelkie zmiany umowy, z zastrzeżeniem § 3 ust.5, wymagają formy pisemnej.

§ 11

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle wykonania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Białymstoku.

§ 12

Umowa niniejsza została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Spółka, a jeden - Poddzierżawca.

Załączniki:

- 1/ Wyciąg z CEIDG (www.ceidg.gov.pl) lub KRS Poddzierżawcy,
- 2/ Regulamin Targowiska Miejskiego,
- 3/ szkic sytuacyjny z oznaczeniem przedmiotu poddzierżawy.

PODDZIERŻAWIAJĄCY :

PODDZIERŻAWCA:

Sporządził:

Sprawdził:

* dotyczy umów zawartych na warunkach promocyjnych (które nie były poddzierżawiane przez okres 24 miesięcy)

** dotyczy osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą