

UMOWA DZIERŻAWY nr

zawarta w Białymstoku w dniu

pomiędzy 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 37.072.936,00zł, reprezentowanym przez:

1.

2.

zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a..... zamieszkałą:..... prowadzącą działalność gospodarczą wpisaną do CEDIG*/ KRS jako:, adres głównego miejsca wykonywania działalności:, REGON:, NIP:, zwaną dalej „Dzierżawcą”.

§ 1 PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. Wydierżawiający oświadcza, że na podstawie umowy zawartej z właścicielem ma prawo korzystania z terenów Targowiska Miejskiego w Białymstoku przy ul. Kawaleryjskiej, w tym z działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 774/5, na której posadawia się dwie Hale Targowe (Hala A i Hala B).
2. Wydierżawiający przeznacza do dzierżawy w Hali Targowej ... posadowionej na nieruchomości wskazanej w ust.1, m.in. lokal handlowo-usługowy / gastronomiczny* oznaczony nr o powierzchni z dostępem do, zwany dalej Lokalem,. Opis stanu technicznego Lokalu zawiera **załącznik nr 2** do umowy.
3. Z zastrzeżeniem § 5 niniejszej umowy Wydierżawiający wydierżawia, a Dzierżawca przyjmuje Lokal do korzystania i pobierania pożytków na warunkach określonych w niniejszej umowie.
4. Dzierżawca oświadcza, że akceptuje stan techniczny Lokalu wynikający z **załącznika nr 1** do umowy, i z tego tytułu nie będzie wysuwał jakichkolwiek roszczeń wobec Wydierżawiającego.

§ 2 OŚWIADCZENIA DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca oświadcza, że w Lokalu zamierza prowadzić działalność gospodarczą / rolniczą* w zakresie (*działalność planowana do prowadzenia w Lokalu przez Dzierżawcę*)
2. Dzierżawca jest wyłącznie odpowiedzialny za pozyskanie wszelkich niezbędnych zezwoleń, koncesji, opinii, uzgodnień oraz zaświadczeń wymaganych przez przepisy prawa związanych z prowadzeniem działalności wskazanej w ust. 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3 TERMIN UMOWY DZIERŻAWY

1. Umowa dzierżawy, z zastrzeżeniem § 5 niniejszej umowy, zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, że skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego lub za zgodą stron w każdym czasie.

§ 4 CZYNSZ DZIERŻAWNY, OPŁATA ZA ADMINISTROWANIE

1. Miesięczny czynsz dzierżawny netto za korzystanie z Lokalu składa się z:
 - 1/ opłaty stałej ustalonej jako iloczyn stawki za m2 Lokalu (wynikającej z oferty Dzierżawcy / stawki uzgodnionej przez Strony) w wysokości ...zł ... /m2 i powierzchnia Lokalu ...m2, co daje łączną kwotę (słownie: złotych)za miesiąc,
 - 2/ opłaty zmiennej ustalonej za faktycznie zużytą w poprzednim okresie rozliczeniowym energię elektryczną, wodę i kanalizację**, na podstawie wskazań podliczników.
2. Oprócz miesięcznego czynszu dzierżawnego Dzierżawca uiszczać będzie opłatę za koszty administrowania Hal w stawce netto 5zł/m2 Lokalu miesięcznie, tj. łącznie kwotę zł.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, i opłata, o której mowa ust.2, za dany miesiąc kalendarzowy, płatne będą do dnia 15 - ego dnia tego miesiąca, przelewem na konto Wydierżawiającego wskazane na fakturze.

4. Miesięczny czynsz dzierżawny netto i opłata netto za administrowanie powiększone zostaną o podatek VAT w stawce obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
5. W przypadku uchybienia przez Dzierżawcę terminowi płatności zobowiązań wynikających z umowy, Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
6. Za datę uiszczenia czynszu dzierżawnego i opłaty za administrowanie za dany miesiąc uważa się datę wpływu należności na konto bankowe Wydierżawiającego wskazane na fakturze.

§ 5 WYDANIE LOKALU

1. Wydanie Lokalu nastąpi w terminie do dnia, nie wcześniej jednak niż po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Hali Targowej, Termin wydania Lokalu może ulec zmianie w drodze porozumienia stron.
2. Wydanie Lokalu uzależnione jest od wpłaty kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 8 umowy.
3. Wydanie Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do umowy.

§ 6 OŚWIADCZENIA STRON UMOWY

Celem uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie oświadczają, że Wydierżawiający nie jest zobowiązany do dokonywania jakichkolwiek prac adaptujących Lokal do potrzeb Dzierżawcy.

§ 7 OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Lokalu.
2. Dzierżawcę obciążają naprawy niezbędne do zachowania Lokalu w stanie niepogorszonym.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu do korespondencji lub innych danych wskazanych w umowie, w tym o zawieszeniu lub zaprzestaniu prowadzenia działalności gospodarczej.

§ 8 KAUCJA GWARANCYJNA

Dzierżawca zobowiązany jest do wniesienia kaucji gwarancyjnej w kwocie odpowiadającej sumie trzykrotności miesięcznych kwot brutto: opłaty stałej czynszu dzierżawnego i opłaty za administrowanie. Kaucja podlegać będzie zwrotowi po rozwiązaniu umowy w przypadku braku roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy dzierżawy.

§ 9 ZWROT LOKALU PO ROZWIĄZANIU UMOWY

1. Dzierżawca ma obowiązek zwrócić Lokal Wydierżawiającemu najpóźniej ostatniego dnia obowiązywania umowy. Lokal powinien być pusty, w stanie z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego używania (w razie konieczności – odmalowany), kompletny pod względem przedmiotów będących własnością Wydierżawiającego.
2. Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy opisujący stan Lokalu w chwili jego zwrotu według wzoru stanowiącego załącznik nr 3 do umowy.

§ 10 CESJA PRAW I OBOWIĄZKÓW

Dzierżawca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, przenosić uprawnień wynikających z niniejszej umowy dzierżawy w całości lub w części na rzecz osób trzecich ani też oddawać Lokal osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go dalej poddzierżawiać, pod rygorem prawa Wydierżawiającego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, zgodnie z treścią § 12 niniejszej umowy.

§ 11 ODSTĄPIENIE OD UMOWY DZIERŻAWY

1. Każdej ze stron przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do 30 dni od upływu terminu ustalonego na wydanie Lokalu.
2. Odstąpienie od umowy w sytuacji wskazanej w ust.1 nie skutkuje powstaniem jakichkolwiek roszczeń stron.

3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy Strony składają na piśmie ze wskazaniem przyczyny odstąpienia.

§ 12. ROZWIĄZANIE UMOWY DZIERŻAWY BEZ OKRESU WYPOWIEDZENIA

1. Wyzdierżawiającemu, z zastrzeżeniem ust. 2, przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę istotnych postanowień umowy, tj. w szczególności:
 - a) zalegania z zapłatą czynszu i innych należności wynikających z umowy za okres jednego miesiąca,
 - b) uporczywego zajmowania lub zastawiania przez Dzierżawcę powierzchni Hali nie objętej umową lub nie przeznaczoną do wydzierżawienia,
 - c) przeniesienia, bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego, praw z niniejszej umowy na osobę trzecią,
 - d) używania Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem,
 - e) stwierdzenia przez Wyzdierżawiającego zniszczenia lub uszkodzenia Lokalu,
 - f) korzystania z części wspólnych Hali w sposób sprzeczny z ich przeznaczeniem,
 - g) nieprzestrzegania przepisów bhp i przeciwpożarowych lub niezapewnienia zabezpieczenia przeciwpożarowego Lokalu (w tym niewyposażenia Lokalu w podręczny sprzęt gaśniczy),
 - h) wykorzystania grzejników elektrycznych niespełniających normy bezpieczeństwa, nieuzgodnionych w Wyzdierżawiającym lub używania do ogrzewania urządzeń zasilanych gazem,
 - i) uporczywe niezapewnianie Wyzdierżawiającemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawa wstępu do Lokalu, w celu dokonania niezbędnych napraw, przeglądów i konserwacji obciążających Wyzdierżawiającego.
 - j) naruszenia postanowień umowy dzierżawy wskazanych w: § 3 pkt.5,18,13 i 15, § 7 ust. 2 Szczególnych warunków dzierżawy lokali położonych w Hali A i Hali B na terenie Targowiska Miejskiego w Białymstoku przy ul. Kawaleryjskiej.
2. Przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia Wyzdierżawiający wezwie Dzierżawcę do zaprzestania wskazanych naruszeń wyznaczając jednocześnie termin 14 dniowy na usunięcie skutków naruszeń oraz wywiązanie się z obowiązków wynikających z umowy pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.

§ 13 OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. Klauzula informacyjna dla Dzierżawcy, będącego osobą fizyczną:

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:

W zakresie odnoszącym się do realizacji niniejszej umowy:

- 1) Administratorem danych osobowych Dzierżawcy jest Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowo – Produkcyjne „LECH” Spółka z o.o. ul. Kombatantów 4, 15 – 110 Białystok; wpisana przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000097008;
- 2) Administrator wyznaczył inspektora ochrony danych osobowych, z którym można kontaktować się we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych. Dane do kontaktu z inspektorem: iodo@lech.net.pl, telefon: 85 67 84 924, adres korespondencyjny: Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowo – Produkcyjne „LECH” Spółka z o.o. ul. Kamienna 17, 15-950 Białystok;
- 3) Dane osobowe Dzierżawcy są przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO: przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy – w celu zawarcia i realizacji umowy przedwstępnej oraz umowy przyrzeczonej dzierżawy, jak również art. 6 ust. 1 lit. c RODO:

przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze – w celu realizacji obowiązków przewidzianych prawem, np. co do przechowywania dokumentacji;

4) Do danych osobowych Dzierżawcy mogą mieć dostęp upoważnieni pracownicy Administratora, członkowie organów Administratora, podmioty dostarczające lub utrzymujące infrastrukturę IT Administratora, podmioty i osoby świadczące usługi prawne, organy uprawnione do otrzymywania danych osobowych na podstawie przepisów prawa, firmy archiwizujące dokumenty; wymienione podmioty zostały / zostaną zobowiązane do zachowania poufności w stosunku do powierzonych im danych osobowych;

5) Okres przechowywania danych osobowych Dzierżawcy to okres obowiązywania umowy przedwstępnej i przyrzeczonej dzierżawy, a po jego upływie przez okres niezbędny do umożliwienia obsługi umowy, zabezpieczenia lub dochodzenia ewentualnych roszczeń przysługujących PUHP LECH Sp. z o.o. w Białymstoku oraz wypełnienia obowiązku prawnego administratora (np. wynikającego z przepisów podatkowych lub rachunkowych, okres archiwizacji); okres przetwarzania danych osobowych może zostać każdorazowo przedłużony jeśli wystąpi inna uzasadniona prawnie potrzeba administratora przetwarzania tych danych przez okres dłuższy;

6) Podanie danych przez Dzierżawcę jest niezbędne do zawarcia i realizacji umowy - ich niepodanie może uniemożliwić zawarcie umowy;

7) Dzierżawca posiada (jeśli przepisy odrębne nie wyłączają możliwości skorzystania z wymienionych praw):

- na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do tych danych osobowych;
- na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania tych danych osobowych ;
- na podstawie art. 17 RODO prawo do usunięcia danych – wyłącznie, gdy zachodzą przesłanki zawarte w treści art. 17 ust. 1 RODO;
- na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO ;

W celu realizacji praw należy skontaktować się z inspektorem ochrony danych osobowych.

9) Dane osobowe Dzierżawcy nie są i nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu, o którym mowa w art. 22 RODO;

10) Nie przewiduje się przekazywania danych osobowych Dzierżawcy poza obszar Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

§ 14 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Integralną częścią umowy dzierżawy są „Szczegółowe warunki umowy dzierżawy lokali położonych w Hali A i Hali B na terenie Targowiska Miejskiego w Białymstoku przy ul. Kawaleryjskiej” stanowiące **załącznik nr 1** do umowy.
2. Składając podpis pod niniejszą umową Dzierżawca potwierdza otrzymanie „Szczegółowych warunków umowy dzierżawy lokali położonych w Hali A i Hali B na terenie Targowiska Miejskiego w Białymstoku przy ul. Kawaleryjskiej” i akceptację ich treści.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i pozostałe przepisy polskiego prawa materialnego, z wyłączeniem norm kolizyjnych..
5. Wszelka korespondencja stron pod rygorem skutku doręczenia, kierowana będzie na adres strony wskazany w niniejszej umowie lub inny wskazany na piśmie przez Stronę jako jej adres do korespondencji. Korespondencję wysłaną na wskazany adres, zwróconą jako nie podjętą, uważa się za doręczoną z datą stempla pocztowego zwrotu pisma.
6. Załączniki do umowy stanowiące jej integralną część:
 - Załącznik nr 1 - Szczegółowe warunki dzierżawy lokali położonych w Hali A i Hali B na terenie Targowiska Miejskiego w Białymstoku przy ul. Kawaleryjskiej;
 - Załącznik nr 2 - Opis stanu technicznego Lokalu
 - Załącznik nr 3 -Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego Lokalu

7. Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle wykonania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Białymstoku. Umowa niniejsza została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY :

.....

DZIERŻAWCA:

... ..

***zaznaczyć właściwe**

****dotyczy Lokali, które mają doprowadzoną instalację wodno-kanalizacyjną**