

PROJEKT

UMOWA

zawarta w dniu..... 2022 roku w Warszawie, pomiędzy:

"TELEWIZJĄ POLSKĄ" SPÓŁKĄ AKCYJNĄ z siedzibą w Warszawie (00-999) przy ul. J. P. Woronicza 17, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000100679, której akta rejestrowe przechowuje Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o kapitale zakładowym w wysokości 286 596 500,00 zł, (opłaconym w całości), NIP: 5210412987, zwaną dalej „Wynajmującym”, reprezentowaną przez:

.....
.....
a

.....
NIP, Regon, zwanym dalej „Najemcą”, reprezentowanym przez:
Pana działającym na podstawie pełnomocnictwa.....

§ 1

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy o przeznaczeniu gastronomicznym, wraz z wyposażeniem, o powierzchni 13,58 m², oznaczony kolorem zielonym na planie sytuacyjnym, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, znajdujący się przy studiu nr 2, na I piętrze budynku, oznaczonego symbolem „G”, położonego przy ul. J.P. Woronicza 17 w Warszawie, który posadowiony jest na działce o numerze ewidencyjnym 67/9 (obręb 1-08-04), będącej przedmiotem użytkowania wieczystego Telewizji Polskiej S.A., stanowiącej część nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr WA2M/00169121/7, zwany dalej Lokalem.
2. Wynajmujący oświadcza, że budynek w którym położony jest Lokal stanowi jego własność.

§ 2

1. Lokal wykorzystywany będzie przez Najemcę w celu prowadzenia działalności gastronomicznej na rzecz pracowników i współpracowników Wynajmującego oraz innych osób, uprawnionych do przebywania na terenie Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do oferowania usług, o których mowa w ust. 1, w dni robocze od poniedziałku do piątku, w godzinach od 09.00 do 20.00, a także w dni wolne od pracy, w przypadku nagrań, prowadzonych w studiach. Wynajmujący ma prawo dokonać zmian godzin pracy bufetu, tak aby zostały one dostosowane do godzin pracy studiów.
3. Wszelkie przerwy w działalności gastronomicznej Lokalu muszą być uprzednio ustalone z Wynajmującym i wymagają pisemnej zgody Wynajmującego co najmniej 7 dni przed planowanym zamknięciem Lokalu.
4. Prowadzenie przez Najemcę działalności gastronomicznej polegać będzie na świadczeniu usług w zakresie produkcji i sprzedaży zimnych i gorących wyrobów garmazeryjnych, sprzedaży wyrobów cukierniczych, kanapek, napojów zimnych i gorących oraz sprzedaży innych wyrobów spożywczych.
5. Wszystkie surowce i artykuły spożywcze, zarówno produkcji własnej jak i obcej, muszą być dostarczane do przedmiotu najmu i magazynowane zgodnie z wymogami przepisów sanitarno-epidemiologicznych.

PROJEKT

6. Podjęcie przez Najemcę działalności innej, niż wskazana w niniejszej umowie, w obrębie przedmiotu najmu, wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Najemca zobowiązuje się prowadzić swą działalność w sposób nieutrudniający działalności innym użytkownikom budynku.
8. Najemca nie ma prawa podnajmu ani użyczenia najmowanej powierzchni osobom trzecim.
9. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP i ppoż., oraz wewnętrznych ustaleń o ruchu osobowym obowiązujących na terenie siedziby Wynajmującego.
10. Najemca zobowiązany jest do uzyskania zgody Sanepid na użytkowanie Lokalu we własnym zakresie. Usługi gastronomiczne powinny być świadczone zgodnie z polskimi normami, określającymi reżimy sanitarne i technologiczne, obowiązujące dla tego typu działalności.
11. Najemca zobowiązuje się bezwzględnie przestrzegać przepisy dotyczące grupowego żywienia, sanitarno - higieniczne, zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisy przeciwpożarowe oraz inne przepisy administracyjno – porządkowe, w tym wewnętrzne uregulowania Wynajmującego, dotyczące użytkowania przedmiotu najmu.
12. Wynajmujący zobowiązuje się każdorazowo informować Najemcę o zmianie wewnętrznych przepisów administracyjno – porządkowych, obowiązujących na terenie budynku „G”, w którym znajduje się przedmiot najmu.
13. Wszelkie przeróbki i prace adaptacyjne w wynajmowanym lokalu mogą odbywać się po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca oświadcza, że zrzeka się zwrotu kosztów z tytułu nakładów, poczynionych w przedmiocie najmu.
14. Najemca zobowiązuje się do wykonywania we własnym zakresie i na własny koszt drobnych napraw i prac konserwacyjnych w przedmiocie najmu, w tym między innymi:
 - a) konserwacji i naprawy podłóg,
 - b) naprawy drzwi, zamków i zamknięć,
 - c) uzupełniania elementów oświetlenia oraz oszklenia w drzwiach,
 - d) odświeżania ścian Lokalu w celu utrzymania go w należytej czystości.
15. Wynajmujący ma prawo do dokonywania oględzin lokalu, w szczególności w celu sprawdzenia, czy lokal eksploatowany jest w sposób prawidłowy.
16. W przypadku konieczności dokonania w lokalu napraw obciążających Wynajmującego, Najemca po uprzednim powiadomieniu przez Wynajmującego o terminie napraw zobowiązany jest co najmniej 3 dni przed planowanym rozpoczęciem tych prac umożliwić dostęp do lokalu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie.
17. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do natychmiastowego udostępnienia lokalu Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie w celu dokonania niezbędnej naprawy.
18. Najemca dostarczy Wynajmującemu wykaz pracowników oraz pojazdów, uprawnionych do wejścia lub wjazdu na teren TVP S.A.
19. Parkowanie pojazdów Najemcy na terenie TVP S.A. będzie możliwe za dodatkową opłatą, po podpisaniu stosownej umowy najmu stanowiska postojowego.
20. Wynajmujący nie ponosi wobec Najemcy odpowiedzialności za majątek Najemcy, znajdujący się w przedmiocie najmu.
21. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie mienia, znajdującego się w lokalu, od wszelkich ewentualnych szkód, spoczywa wyłącznie na Najemcy, który ubezpieczy je na własny koszt i w zakresie przez siebie wymaganym na kwotę oszacowaną z należytą starannością stosownie do zidentyfikowanych ryzyk.

PROJEKT

22. Najemca oświadcza, że w dniu podpisania umowy posiada zawartą umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, na dowód czego przedkłada kopię polisy z dnia zawartej z na okres
23. W sytuacji, w której umowa ubezpieczenia, wymieniona w ust. 22, zostanie rozwiązana lub wygaśnie w trakcie realizacji niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się do zawarcia nowej umowy ubezpieczenia przed dniem rozwiązania lub wygaśnięcia dotychczasowej umowy ubezpieczenia, na kwotę nie mniejszą niż oszacowana zgodnie z ust. 22. Najemca przekaże Wynajmującemu kopię nowej umowy, poświadczoną za zgodność z oryginałem, na 3 dni przed wygaśnięciem lub rozwiązaniem dotychczasowej umowy ubezpieczenia.

§ 3

1. Wszelka działalność Najemcy jest działalnością odrębną od działalności Wynajmującego. Najemca prowadzi ją na własny rachunek, we własnym imieniu i na własne ryzyko, podlegając wszystkim obowiązkom, wynikającym z przepisów prawa, odnoszących się do prowadzenia tego typu działalności.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli należytego wykonywania niniejszej umowy w zakresie standardu i jakości usług świadczonych przez Najemcę.
3. Najemca zobowiązuje się do zatrudniania wykwalifikowanego personelu, gwarantującego wysoki poziom usług gastronomicznych. Personel Najemcy podlega wyłącznie jego kierownictwu.
4. Najemca zobowiązuje się do uwzględniania opinii, skarg i zażaleń pracowników Wynajmującego, zgłaszanych w trakcie trwania umowy poprzez książkę skarg i zażaleń, która winna być wyłożona przez Najemcę w widocznym miejscu w prowadzonym lokalu.

§ 4

1. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w którym zostanie opisany stan techniczny pomieszczeń oraz jego wyposażenie.
2. W przypadku, gdy Najemca uzna za zbędne jakiegokolwiek urządzenie, wchodzące w skład wyposażenia lokalu, winien zgłosić to pisemnie Wynajmującemu oraz uzgodnić możliwość usunięcia takiego urządzenia z lokalu. Wyposażenie lokalu nie może być usuwane przez Najemcę bez zgody Wynajmującego.
3. Najemca może doposażyć lokal w dodatkowe urządzenia i sprzęt AGD zgodnie z potrzebami na własny koszt i ryzyko, uwzględniając maksymalny pobór energii elektrycznej. Każde doposażenie wymaga pisemnego zgłoszenia tego faktu Wynajmującemu, z podaniem danych odnośnie przewidywanego poboru energii przez nowe urządzenie.

§ 5

1. Za Lokal, określony w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości zł netto (słownie: złotych), powiększony o obowiązujący podatek VAT, co w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu daje kwotę w wysokości netto zł.
2. Czynsz, określony w §5 ust. 1, obejmuje w szczególności:
 - a) koszty administracji,
 - b) koszty obowiązkowego ubezpieczenia budynku,
 - c) podatek od nieruchomości,
 - d) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,

PROJEKT

- e) wyposażenie.
3. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1, Najemca opłacać będzie za każdy miesiąc:
 - a) koszty rozmów z telefonu stacjonarnego o numerze 765 48 w oparciu o bilingi,
 - b) koszty, związane ze zużyciem energii elektrycznej, wyliczone w oparciu o odczyty z podlicznika, dokonane ostatniego dnia każdego miesiąca obowiązywania umowy, wg aktualnych cen dostawcy usługi,
 - c) ryczałt w wysokości 400 zł netto (słownie: czterysta złotych) za zużycie wody i odprowadzenie ścieków.
 - d) Koszt segregacji oraz wywozu odpadów ma podstawie refaktury wystawionej przez Wynajmującego w wysokości 100 zł netto miesięcznie.
 4. Czynsz oraz jego pozostałe składniki opłacane będą z dołu, na podstawie faktury, wystawianej do 10-go dnia następnego miesiąca, z 14-dniowym terminem płatności, liczonym od daty jej wystawienia, na konto Wynajmującego, wskazane na fakturze.
 5. Do faktury Wynajmujący dołączać będzie załącznik z rozliczeniem ogólnej kwoty czynszu na poszczególne składniki.
 6. Za datę zapłaty strony ustalają dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
 7. Wynajmujący ma prawo naliczania i dochodzenia odsetek ustawowych za opóźnienie wobec terminu, określonego w ust. 4.
 8. Wynajmujący ma prawo corocznie waloryzować stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok ubiegły, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę. Tym samym wolą Stron do powyższej waloryzacji nie stosuje się treści postanowień § 11.

§ 6

1. Po podpisaniu umowy Najemca zobowiązany jest przekazać na rachunek Wynajmującego prowadzony przez Bank Handlowy w Warszawie nr 28 1030 1508 0000 0008 1726 2007 kaucję gwarancyjną w wysokości 2 miesięcznego czynszu, tj. zł (słownie:złote) tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego, wynikających z niniejszej umowy.
2. Dowód wpłaty Najemca przedstawi Wynajmującemu nie później niż następnego dnia po podpisaniu umowy.
3. Z kaucji gwarancyjnej Wynajmujący może potrącić oprócz czynszu, w przypadku jego nieterminowego opłacania przez Najemcę, także koszty napraw przedmiotu najmu i jego wyposażenia, o ile szkody w przedmiocie najmu lub jego wyposażeniu powstaną z przyczyn za które Najemca ponosi odpowiedzialność.
4. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona w ciągu 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy. W przypadku powstania szkód lub zaległości wynikających z niniejszej umowy, Najemca wyraża zgodę na ich rozliczenie z kaucji gwarancyjnej.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia 2022 do dnia 2024 roku.
2. Strony ustalają, że po zakończeniu okresu najmu istnieje możliwość przedłużenia Umowy na kolejne 12 miesięcy, po uprzednim skierowaniu do Wynajmującego pisemnego wniosku w tej sprawie, co najmniej trzy miesiące przed upływem obowiązywania niniejszej Umowy.
3. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy Najemca:

PROJEKT

- a) uchyla się od płacenia czynszu przez co najmniej dwa okresy płatności i nadal zalega z zapłatą, pomimo wezwania Wynajmującego, określającego termin płatności, nie krótszy niż 30 dni,
 - b) używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub w sposób, powodujący jego zniszczenie,
 - c) podnajmuje przedmiot najmu osobom trzecim,
 - d) nie przestrzega przepisów BHP i ppoż.,
 - e) na terenie lokalu sprzedaje lub udostępnia do używania alkohol,
 - f) wyrządził Wynajmującemu szkodę o równowartości co najmniej jednomiesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 5 ust. 1, i uchyla się od jej pokrycia na podstawie wystawionej przez Wynajmującego noty obciążeniowej.
4. Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w dniu zakończenia niniejszej umowy w stanie nie pogorszonym ponad wynikający z normalnego użytkowania.
 5. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, podpisanego przez przedstawicieli Stron, w którym zostanie opisany stan techniczny pomieszczeń oraz jego wyposażenia.
 6. Lokal, zwracany Wynajmującemu, powinien zostać przez Najemcę opróżniony z wszelkich przedmiotów, należących do Najemcy.
 7. W przypadku zaginięcia, mechanicznego uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotów, wymienionych w protokole zdawczo – odbiorczym, Najemca poniesienie koszty naprawy bądź odkupienia zniszczonego sprzętu.
 8. Najemca ma prawo do oznaczenia lokalu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, przy czym wielkość, formę oraz faktyczne usytuowanie nośnika informacyjnego Najemca zobowiązany jest wcześniej uzgodnić w formie pisemnej z Wynajmującym.

§ 8

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za straty, spowodowane między innymi brakiem zasilania budynku w energię elektryczną, ciepłą, wodę, gaz, brakiem łączności telefonicznej itp., w przypadkach powstałych niezależnie od Wynajmującego.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy, wniesione do przedmiotu najmu. Najemca na własny koszt ubezpieczy wszelkie wniesione mienie w zakresie przez siebie wymaganym.
3. W przypadku wyrządzenia Wynajmującemu przez Najemcę szkody, Najemca będzie zobowiązany do jej niezwłocznego naprawienia lub pokrycia kosztów naprawy na podstawie wystawionej przez Wynajmującego noty obciążeniowej.

§ 9

1. W przypadku nie udostępnienia Lokalu w celu dokonania naprawy w razie awarii, Wynajmujący obciąży Najemcę karą umowną w wysokości 3% netto miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 5 ust. 1, za każdy dzień zwłoki w udostępnieniu Lokalu.
2. W przypadku przerw w działalności Lokalu bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, Wynajmujący obciąży Najemcę karą umowną w wysokości 5% netto miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 5 ust. 1, za każdy dzień przerwy.
3. W razie niezaprzeszczenia przez Najemcę prowadzenia działalności w Lokalu lub nieprzekazania Lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym w wyznaczonym terminie poza zakończeniu Umowy Wynajmujący obciąży Najemcę karą umowną w wysokości 5% netto miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 5 ust. 1, za każdy dzień.

PROJEKT

4. Niezależnie od kar umownych Wynajmujący może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego karę umowną do wysokości poniesionych szkód.

§ 10

Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron z ważnych przyczyn, z zachowaniem formy pisemnej i jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca.

§ 11

Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej ich podpisania przez obie Strony, pod rygorem nieważności.

§ 12

Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:

Telewizja Polska S.A. Ośrodek Administracji

budynek „Sępólno”

ul. Woronicza 17

00-999 Warszawa

zaś do Najemcy na adres:

.....

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

Wszelkie spory, wynikające z niniejszej umowy, będą rozpatrywane przez sąd, właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 15

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa egzemplarze dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Ochrona Danych Osobowych:

1. Zgodnie z treścią 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 (dalej: Rozporządzenie lub RODO), Strony ustalają, iż w związku z zawarciem i realizacją niniejszej umowy będą wzajemnie przetwarzać dane osobowe osób uczestniczących w zawarciu i realizacji niniejszej umowy. Żadna ze Stron nie będzie wykorzystywać tych danych w celu innym niż zawarcie i realizacja niniejszej umowy.
2. Każda ze Stron oświadcza, że osoby wymienione w ust. 1 zapoznały się i dysponują informacjami dotyczącymi przetwarzania ich danych osobowych przez drugą Stronę na potrzeby realizacji niniejszej umowy, określonymi w ust. 3.

PROJEKT

3. Zgodnie z treścią art. 13 i 14 RODO, Strony informują, iż:
- 1) Telewizja Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. J. P. Woronicza 17, 00-999 Warszawa, jest administratorem danych osobowych w odniesieniu do osoby/osób ze strony Wykonawcy*;
 - 2) Wykonawca* z siedzibą w,ul., jest administratorem danych osobowych w odniesieniu do osób ze strony Telewizji Polskiej S.A.
 - 3) Dane osobowe osób będących Stronami niniejszej umowy przetwarzane są na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu zawarcia i realizacji niniejszej umowy, a w przypadku reprezentantów Stron niniejszej umowy i osób wyznaczonych do kontaktów roboczych oraz odpowiedzialnych za koordynację i realizację niniejszej umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO, w celu związanym z zawarciem i realizacją niniejszej umowy, a także w celu ustalenia, dochodzenia lub obrony przed ewentualnymi roszczeniami z tytułu realizacji niniejszej umowy. Powyższe dane osobowe przetwarzane będą również na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO (obowiązek wynikający z przepisów rachunkowo-podatkowych).
 - 4) Źródłem pochodzenia danych osobowych są wzajemnie wobec siebie Strony niniejszej umowy. Kategorie odnośnych danych osobowych zawierają w sobie dane osobowe określone w niniejszej umowie lub inne dane kontaktowe niezbędne do realizacji niniejszej umowy.
 - 5) Dane osobowe będą przetwarzane przez Strony przez okres realizacji niniejszej umowy, a po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu przez okres wynikający z przepisów rachunkowo-podatkowych. Okresy te mogą zostać przedłużone w przypadku potrzeby ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami z tytułu realizacji niniejszej umowy.
 - 6) Osoby wymienione w pkt. 3.3 posiadają prawo do:
 - dostępu do treści swoich danych osobowych;
 - sprostowania swoich danych osobowych;
 - usunięcia swoich danych osobowych;
 - ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych;
 - przenoszenia swoich danych osobowych;
 - wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych;w sytuacjach ściśle określonych w przepisach RODO. Wskazane uprawnienia można zrealizować poprzez kontakt, o którym mowa w pkt. 3.8.
 - 7) Niezależnie od powyższego osoby te mają również prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznają, iż przetwarzanie danych osobowych ich dotyczących narusza przepisy RODO.
 - 8) Z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych lub osobą odpowiedzialną za ochronę danych osobowych można kontaktować się:
 - a) z ramienia Telewizji Polskiej S.A. mailowo, pod adresem rodo@tvp.pl, a także pocztą tradycyjną pod adresem Telewizja Polska S.A. ul. J. P. Woronicza 17, 00-999 Warszawa, z dopiskiem „do Inspektora Ochrony Danych Osobowych”;
 - b) z ramienia Wykonawcy* mailowo, pod adresem a także pocztą tradycyjną pod adresem
 - 9) Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia i realizacji niniejszej Umowy, ich niepodanie może uniemożliwić jej zawarcie lub realizację.
 - 10) Dane osobowe nie będą poddawane profilowaniu ani zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.
 - 11) Strony nie będą przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej z zastrzeżeniem, że jeżeli przekazanie takie okaże się konieczne dla realizacji niniejszej umowy, może mieć miejsce wyłącznie po pisemnym powiadomieniu drugiej Strony oraz z zachowaniem odpowiednich zabezpieczeń wskazanych w art. 46 RODO.

Odbiorcami danych osobowych mogą być: organy administracji publicznej, jeżeli obowiązek udostępnienia danych wynika z obowiązujących przepisów prawa; podmioty świadczące usługi prawne na rzecz Stron oraz inne podmioty świadczące usługi na zlecenie Stron w zakresie oraz celu zgodnym z niniejszą umową

Podpis Najemcy