wzór

Umowa najmu pomieszczeń

zawarta w dniu {{dd.mm.rrrr}} roku w Krakowie pomiędzy:

Operą Krakowską w Krakowie, z siedzibą ul. Lubicz 48, 31-512 Kraków; NIP: 6750006174; wojewódzką samorządową instytucją kultury wpisaną do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Województwo Małopolskie pod numerem RIK 2/99 zwaną dalej *Operą*, reprezentowaną przez dyrektora prof. dr hab. Piotra Sułkowskiego
a
XXXX, z siedzibą: **XXXXX, XX-XXX Xxxxx**, NIP: **XXXXXXXXX**; zwanym dalej *Najemcą*, reprezentowanym przez: **XXX**.

zwanymi dalej *Stronami*.

§1

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczeń w budynku siedziby Opery Krakowskiej przy ul. Lubicz 48 na zasadach i warunkach określonych niniejszą umową na potrzeby organizowanego przez Najemcę Wydarzenia (dalej *Wydarzenie*):
    a. pełna nazwa Wydarzenia: **XXX**;
    b. termin Wydarzenia: dd.mm.rrrr roku;
    c. przedmiot najmu (*pole wyboru*):
        - ☐ antresola;
        - ☐ scena z widownią;
        - ☐ sala kameralna;
        - ☐ hol kasowy;
        - ☐ garderoby, w ilości: **XXX**;
        - ☐ sprzęt oświetleniowy i nagłośnieniowy sceny głównej do działań artystycznych;
        - ☐ udostępnienie dodatkowych miejsc dla widowni nad orkiestronem;

    d. planowane godziny rozpoczęcia i zakończenia najmu: 00:00 - 00:00;
    e. planowane godziny rozpoczęcia i zakończenia Wydarzenia: 00:00 - 00:00;
    f. planowana liczba uczestników Wydarzenia: **XXX**.
2. Najemca oświadcza, że jest wyłącznym organizatorem Wydarzenia i w związku z jego realizacją dopełnił wszystkich wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
3. Postanowienia dodatkowe (*opis lub brak*): **XXX**.
4. Przekazanie i odbiór przedmiotu najmu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo - odbiorczym podpisanym przez obie Strony.
5. Niniejsza umowa nie obejmuje kompleksowej obsługi przedmiotu najmu, która będzie świadczona przez Operatora XXX, na podstawie odrębnie zawartej umowy pomiędzy Najemcą a Operatorem.
6. Opera upoważnia Operatora do wykonania czynności przekazania i odbioru oraz ich potwierdzania w Jej imieniu.

§2

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z możliwościami technicznymi i wyposażeniem wynajmowanych pomieszczeń, nie wnosi zastrzeżeń co do ich stanu technicznego oraz zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem oraz wyłącznie w celu realizacji Wydarzenia.
2. Najemca nie ma prawa podnajmu całości lub części przedmiotu najmu, ani oddania go w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim, bez pisemnej zgody Opery.
3. Najemca zobowiązuje się do zapoznania się i przestrzegania przepisów przeciwpożarowych zawartych w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego Opery Krakowskiej obowiązujących w budynku Opery, zarówno podczas przygotowań jak i w czasie trwania Wydarzenia (dokumentacja dostępna jest na portierni Opery Krakowskiej oraz na elektronicznej tablicy ogłoszeń na I piętrze budynku administracyjnego). Wszelkie zmiany tych dokumentów nie wymagają zgody Najemcy oraz nie stanowią zmiany umowy.
4. Najemca przekaże Operze pełną listę osób uprawnionych do przebywania na terenie Opery w związku z przygotowywaniem i realizacją Wydarzenia najpóźniej na jeden dzień przed terminem Wydarzenia lub jego próby (jeśli jest przewidziana). Lista osób posłuży do weryfikacji przez służby Opery uprawnień wskazanych osób do wejścia na jej teren. Przekazane dane będą wykorzystywane przez Operę wyłącznie w celu realizacji umowy i przez okres wynikający z przedmiotu umowy. Osoby uprawnione do wejścia na teren Opery zobowiązane są posiadać w widocznym miejscu identyfikator przez cały czas przebywania na jej terenie. Po zrealizowaniu Wydarzenia, przekazana przez Najemcę lista z danymi osób zostanie zniszczona.
5. Po realizacji Wydarzenia Najemca zobowiązuje się do przekazania wynajmowanych pomieszczeń w stanie nie gorszym niż przed ich wydaniem przez Operę. Najemca zobowiązany jest do uprzątnięcia wynajmowanych pomieszczeń i wywozu przywiezionych materiałów oraz śmieci takich jak: opakowania lub odpady.
6. Najemca przyjmuje do wiadomości, że zgodnie z art. 51 Kodeksu wykroczeń w godzinach 22:00-06:00 zabroniony jest załadunek i rozładunek dekoracji i innych rzeczy na zewnątrz Opery od strony ul. Topolowej.
7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za uczestników Wydarzenia i ich bezpieczeństwo, a także zobowiązuje się, aby uczestnicy Wydarzenia przebywali i korzystali wyłącznie z wynajmowanych pomieszczeń.
8. Najemca przyjmuje do wiadomości, że wystrój własny Opery w zakresie wszelkich materiałów promocyjnych, w tym w szczególności: plakatów, banerów, roll-upów leży w gestii Opery. Wszelkie działania promocyjne realizowane przez Najemcę na terenie Opery w trakcie obowiązywania umowy mogą się odbywać wyłącznie na podstawie zgody Opery wyrażonej na piśmie.

9. Najemca oświadcza, że na plakatach oraz w materiałach promocyjnych nazwa Opery, jako miejsce organizacji Wydarzenia, zostanie zapisana w następujący sposób: Opera Krakowska, ul. Lubicz 48, 31-512 Kraków. Zastosowanie logotypu Opery musi być każdorazowo akceptowane przez Operę.
10. Najemca wyraża zgodę na nieodpłatne użycie przez Operę w celach marketingowych wskazania nazwy podmiotu korzystającego z pomieszczeń udostępnianych przez Operę na potrzeby realizacji Wydarzenia oraz jego logotypu, a także wyraża zgodę na nieodpłatne korzystanie przez Operę w celach archiwalno-promocyjnych ze zdjęć dokumentujących Wydarzenie, dostarczonych przez Najemcę w budynku Opery lub w mediach społecznościowych Opery. Opera korzystając ze zdjęć dostarczonych przez Najemcę zobowiązuje się do poszanowania praw osobistych autora zdjęć i wskazania w opisie fotografii nazwy Wydarzenia i źródła jej pochodzenia.
11. Najemca przyjmuje do wiadomości, że w czasie realizacji Wydarzenia mogą istnieć określone ograniczenia dotyczące w szczególności ilości uczestników, konieczności zachowania określonych wymogów higienicznych i innych zakazów, nakazów i ograniczeń związanych z organizacją wydarzeń z udziałem publiczności oraz zobowiązuje się do ich przestrzegania.
12. Operze przysługuje prawo kontroli sposobu używania przedmiotu najmu przez Najemcę w każdym czasie, a Najemca ma obowiązek udostępnić Operze przedmiot najmu w celu przeprowadzenia ww. kontroli.

§3

1. Strony ustalają, że z tytułu korzystania z przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się do zapłaty Operze czynszu w łącznej kwocie netto 00,00 zł, powiększonej o stawkę 23% VAT, tj. łącznie brutto 00,00 zł.
2. Zawarcie niniejszej umowa potwierdza, że Najemca w dniu dd.mm.rrrr roku wpłacił na konto bankowe Opery numer: 56 1020 2892 0000 5702 0563 9945 prowadzone w banku PKO BP S.A. zaliczkę w wysokości brutto 00,00 zł stanowiącą 25% łącznej kwoty czynszu. Wpłata zaliczki potwierdza rezerwację terminu Wydarzenia. **Pozostały do zapłaty czynsz pomniejszony o kwotę wpłaconej zaliczki Najemca zobowiązuje się uregulować na minimum 5 (pięć) dni przed terminem Wydarzenia, wprost na podstawie tej umowy,** na konto bankowe Opery numer: 56 1020 2892 0000 5702 0563 9945 prowadzone w banku PKO BP SA.
3. Aktualny cennik najmu pomieszczeń Opery znajduje się na stronie https://opera.krakow.pl/wynajem-sal. Najemca oświadcza, że zapoznał się z nim i go akceptuje.
4. Datą płatności jest dzień uznania rachunku bankowego Opery.
5. Najemca oświadcza, że (*pole wyboru*):
   - ☐ jest podmiotem zarejestrowanym jako czynny podatnik VAT,
   - ☐ jest podmiotem niezarejestrowanym jako czynny podatnik VAT,
   - ☐ jest podmiotem zarejestrowanym jako podatnik VAT zwolniony.
6. Najemca wyraża zgodę na wystawienie przez Operę faktury w formie elektronicznej i wskazuje następujący adres do jej przesłania: @mail.

§4

1. W terminie do dnia dd.mm.rrrr roku Najemca prześle Operze rider techniczny i szczegółowy harmonogram Wydarzenia. Rider techniczny będzie uwzględniać możliwości techniczne i wyposażenie Opery.
2. Z uwagi na konieczność ochrony mienia Opery wykonywanie usług związanych z obsługą najmu może zostać powierzone tylko osobom przeszkolonym przez Operę.
3. W związku z Wydarzeniem organizowanym przez Najemcę, jest on odpowiedzialny za pozyskanie praw autorskich i pokrewnych. Najemca we własnym zakresie zawrze umowy i pokryje koszty korzystania z praw autorskich i pokrewnych w związku z organizacją Wydarzenia (np. wynagrodzenie dla ZAIKS).
4. W przypadku przedłużenia czasu korzystania z udostępnianych przez Operę pomieszczeń, Najemca zobowiązuje się do zapłaty dodatkowego wynagrodzenia za każdą rozpoczętą godzinę przekroczenia czasu według stawki zgodnej cennikiem najmu pomieszczeń Opery Krakowskiej obowiązującym na dzień zawarcia umowy. Przedłużenie czasu korzystania z pomieszczeń może nastąpić tylko za zgodą Opery oraz nie może kolidować z innymi wydarzeniami zaplanowanymi przez Operę.
5. Strony ustalają, że osobami odpowiedzialnymi za prawidłową realizacji postanowień umowy są:
   a. ze strony Opery: imię i nazwisko, stanowisko, telefon, mail;
   b. ze strony Najemcy: imię i nazwisko, stanowisko, telefon, mail;
6. O zmianach osób wskazanych w ustępie powyżej Strony powiadomią się pisemnie (mailowo), a zmiany te nie stanowią zmiany umowy.

§5

1. Najemca może odstąpić od umowy w dowolnym czasie przed dniem Wydarzenia z tym, że zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Opery kary umownej w wysokości:
   a. 25% czynszu brutto, jeżeli oświadczenie o odstąpieniu zostało złożone później niż na 45 dni ale wcześniej niż na 30 dni przed datą planowanego Wydarzenia,
   b. 50% czynszu brutto, jeżeli oświadczenie o odstąpieniu zostało złożone na 29 dni lub później przed datą planowanego Wydarzenia.
2. Opera może odstąpić od umowy jeżeli:
   a. Wydarzenie zagraża porządkowi publicznemu, może naruszać dobre obyczaje lub propagować treści zakazane,
   b. Najemca podnajął przedmiot najmu lub oddał go w użyczenie bez zgody Opery,
   c. Najemca naruszył którekolwiek ze swoich zobowiązań i mimo wezwania przez Operę, za pomocą poczty elektronicznej, dalej narusza to zobowiązanie lub nie usunął skutków swojego naruszenia,
   d. Najemca nie zapłacił w terminie zaliczki lub czynszu.
3. W przypadku odstąpienia od umowy przez Operę z powodu okoliczności leżących po stronie Najemcy wskazanych w ust. 2 powyżej, Opera ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 50% czynszu brutto.

4. W sytuacji gdy na skutek wprowadzenia powszechnie obowiązujących ograniczeń związanych ze stanem epidemii lub stanem nadzwyczajnym, decyzją organu administracyjnego lub orzeczenia sądu niemożliwa będzie realizacja Wydarzenia, każda ze stron uprawniona jest do odstąpienia od umowy. Uprawnienie do odstąpienia od umowy na tej podstawie wygasa w dniu Wydarzenia. W razie odstąpienia od umowy na tej podstawie Najemca wolny jest od kar umownych i uprawniony jest do odzyskania wpłaconej zaliczki, ale zobowiązany jest zwrócić Operze udokumentowane wydatki, poniesione przez nią tytułem realizacji niniejszej umowy, w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Operę noty obciążeniowej, na konto Opery numer: 56 1020 2892 0000 5702 0563 9945 prowadzone w Banku PKO BP SA.
5. Każda ze stron może zaliczyć kwotę wpłaconej zaliczki w poczet naliczonych kar umownych lub wydatków określonych w ustępie powyżej.
6. Strony zastrzegają sobie możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, jeżeli kwota kary umownej nie pokryje w pełni wysokości poniesionej szkody.

§6

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu wszelkich szkód powstałych na skutek nienależytego wykonania postanowień niniejszej umowy lub niewłaściwego korzystania z przedmiotu najmu, a także szkód wyrządzonych przez uczestników Wydarzenia (w tym firmy działające na zlecenie i w imieniu Najemcy) zarówno podczas przygotowania jak i realizacji Wydarzenia.
2. Opera nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich uczestniczących w Wydarzeniu i innych podmiotów zaangażowanych przez Najemcę w związku z organizacją Wydarzenia.
3. Żadna ze Stron nie może zostać pociągnięta do odpowiedzialności za szkodę, koszty lub wydatki powstałe w wyniku lub w związku z opóźnieniem, nienależytym wykonaniem lub niewykonaniem umowy, jeżeli nastąpiło to w związku z zaistnieniem okoliczności siły wyższej.
4. Siła wyższa rozumiana jest jako zdarzenie nagłe, nadzwyczajne, zewnętrzne, niemożliwe do przewidzenia, którego skutkom nie można było zapobiec, takie jak, w szczególności: katastrofalne zjawiska wywołane działaniem sił natury jak powódź, huragan, trzęsienie ziemi, pożar, akty władzy publicznej, akty terrorystyczne oraz inne zjawiska społeczne lub polityczne o skali katastrofalnej. Pojęcie siły wyższej nie obejmuje żadnych zdarzeń, które wynikają z niedołożenia przez Strony należytej staranności w rozumieniu kodeksu cywilnego.

§7

1. Umowa nie jest objęta przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Administratorem danych osobowych pracowników, reprezentantów Najemcy oraz jego podwykonawców jest Opera. Budynki Opery są objęte monitoringiem wizyjnym. Zasady przetwarzania danych osobowych zostały opisane na: www.operakrakowska.pl/rodo. Najemca zobowiązuje się do poinformowania osób, których dane przekazuje Operze w związku z wykonaniem niniejszej umowy o zasadach przetwarzania ich danych osobowych przez Operę.
3. W granicach wyznaczonych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, nieważność jakiejkolwiek części niniejszej umowy pozostaje bez wpływu na ważność jej pozostałej części. W przypadku zaistnienia takiej sytuacji, Strony zastępują takie postanowienie ważnymi postanowieniami, wywołującymi taki sam skutek prawny.
4. Wszelkie spory rozstrzygane będą wedle prawa polskiego przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Opery.
5. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że w treści umowy postanowiono inaczej.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Opera **Najemca**