



OPERA
WROCŁAWSKA

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr ¹⁰/2023

Dyrektora Opery wrocławskiej z dnia

^{18.04} 2023 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu najmu powierzchni w Operze Wrocławskiej

REGULAMIN NAJMU POWIERZCHNI OPERY WROCŁAWSKIEJ

§1

Informacje ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa zasady najmu pomieszczeń Opery Wrocławskiej we Wrocławiu oraz zasady ich obsługi.
2. Opera Wrocławska może odmówić wynajmu powierzchni, jeżeli naruszy to przepisy prawa lub normy etyczne, godzi w wizerunek Opery Wrocławskiej, albo stoi w sprzeczności z zadaniami statutowymi realizowanymi przez Operę.
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) Wynajmującym – rozumie się przez to Operę Wrocławską (adres: ul. Świdnicka 35, 50-066 Wrocław), zarządzającą powierzchnią budynku oraz parkingu;
 - 2) Najemcy – rozumie się przez to osobę fizyczną prowadzącą lub nieprowadzącą działalność gospodarczą, osobę prawną, jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której wynajęto powierzchnię należącą do Opery Wrocławskiej na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie;
 - 3) Stronach – rozumie się przez to Wynajmującego i Najemcę;
 - 4) Przedmiocie lub powierzchni najmu – rozumie się przez to przestrzeń Opery Wrocławskiej, w skład której wchodzi pomieszczenia znajdujące się w części zabytkowej, administracyjnej oraz parking. Spis pomieszczeń i powierzchni możliwych do najmu wraz z ilością m² stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu;
 - 5) Dokumencie rezerwacji – rozumie się przez to wniosek o najem powierzchni, którego wzór stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego Regulaminu z wyszczególnionymi przestrzeniami najmu, dostępny na stronie internetowej Opery www.opera.wroclaw.pl;
 - 6) Urządzeniach technicznych – rozumie się przez to sprzęt akustyczny, oświetleniowy i inny będący własnością Opery Wrocławskiej udostępniany podczas najmu. Spis Urządzeń stanowi załącznik Nr 4 do niniejszego Regulaminu;



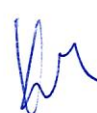
- 7) Wydarzeniu – rozumie się przez to imprezy o charakterze kulturalnym, konferencje, produkcje filmowe, warsztaty artystyczne i edukacyjne, sympozja oraz inne dozwolone prawem wydarzenia;
- 8) Regulaminie – rozumie się przez to niniejszy Regulamin najmu powierzchni Opery Wrocławskiej.

§2

Zasady najmu

1. Wynajmujący może czasowo udostępnić Najemcy Przedmiot najmu na podstawie pisemnej umowy najmu zawartej pomiędzy Stronami, której wzór stanowi załącznik Nr 3 do niniejszego Regulaminu.
2. Udostępnienie Przedmiotu najmu nie może godzić w cele statutowe Wynajmującego, ani w ustalony repertuar organizowany przez Wynajmującego lub powodować negatywne skutki dla wizerunku Wynajmującego.
3. Przedmiot najmu może zostać wynajęty w terminach i na okres, który nie koliduje z innymi zaplanowanymi koncertami, imprezami lub wydarzeniami mającymi odbyć się w wynajmowanych przestrzeniach Wynajmującego.
4. Do momentu zawarcia umowy najmu powierzchni, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmian ogłoszonych przez siebie terminów imprez organizowanych w Przedmiocie najmu, bez zapowiedzi i z wyłączeniem odpowiedzialności Wynajmującego.
5. Wynajmujący dopuszcza organizacją przez Najemcę cateringu we własnym zakresie po wcześniejszym uzgodnieniu.
6. Najemca jest zobowiązany do złożenia pisemnej (drogą elektroniczną) rezerwacji Przedmiotu najmu, w terminie min. 30 dni przed planowanym wydarzeniem na adres email: najmy@opera.wroclaw.pl z równoczesnym przesłaniem projektu scenariusza wydarzenia i wypełnionego Dokumentu rezerwacji, którego wzór stanowi załącznik Nr 2 do Regulaminu.
7. W przypadku dokonania rezerwacji, planowany termin udostępnienia Przedmiotu najmu wraz z wskazanym Najemcą wpisywany jest przez Wynajmującego do kalendarza artystycznego (kalendarz prowadzony jest na portalu wewnętrznym Wynajmującego).
8. W Dokumencie rezerwacji Najemca wskazuje następujące dane:
 - 1) imię, nazwisko, PESEL, adres zamieszkania, numer telefonu kontaktowego – w przypadku, gdy Najemca jest osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej;
 - 2) imię, nazwisko, NIP lub PESEL, adres zamieszkania, adres prowadzenia działalności gospodarczej, numer telefonu kontaktowego – w przypadku gdy Najemca jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą;
 - 3) nazwę, adres siedziby, NIP, nr KRS (lub nazwę rejestru, w którym podmiot jest wpisany wraz z numerem wpisu), osobę uprawnioną do

- reprezentacji, numer telefonu kontaktowego – w przypadku gdy Najemca jest osobą prawną lub innym podmiotem;
- 4) Przedmiot najmu;
 - 5) Przeznaczenie/cel wykorzystania Przedmiotu najmu oraz scenariusz planowanego wydarzenia;
 - 6) Okres oraz godziny najmu;
 - 7) Wskazanie urządzeń technicznych wykorzystanych podczas korzystania przez Najemcę z Przedmiotu najmu;
 - 8) Planowaną liczbę uczestników Wydarzenia organizowanego przez Najemcę w Przedmiocie najmu;
 - 9) Planowanej liczbie pracowników Wynajmującego zaangażowanych przez Najemcę podczas obsługi Wydarzenia wraz ze sposobem ich wynagrodzenia.
9. Wynajmujący może żądać okazania dokumentów w celu weryfikacji danych wskazanych przez Najemcę we wniosku o najem, w szczególności dowodu tożsamości, wypisu z CEDIG, wypisu z KRS lub innego rejestru.
 10. Anulowanie rezerwacji Przedmiotu najmu bez ponoszenia kosztów możliwe jest do 14 dni przed planowanym terminem rozpoczęcia najmu. Rezygnację należy zgłosić drogą elektroniczną na adres email: **najmy@opera.wroclaw.pl**
 11. W przypadku odwołania rezerwacji po terminie określonym w pkt 11 Najemca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego równowartości 50% ustalonego czynszu najmu powierzchni.
 12. Wynajmującemu przysługuje prawo kontroli sposobu używania Przedmiotu najmu przez Najemcę w każdym czasie w celu sprawdzenia czy Przedmiot najmu jest wykorzystywany w sposób zgodny z postanowieniami niniejszego Regulaminu, z obowiązującym prawem lub zasadami bezpieczeństwa. Najemca ma obowiązek udostępnić Wynajmującemu Przedmiot najmu w celu przeprowadzenia ww. kontroli oraz w celu przeprowadzenia doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Przedmiotu najmu.
 13. W przypadku opóźnienia Najemcy w zwrocie Przedmiotu najmu Wynajmujący jest uprawniony do obciążenia Najemcy karą umowną w wysokości odpowiadającej 1/8 stawki dziennej czynszu najmu za każdą rozpoczętą godzinę opóźnienia. W przypadku poniesienia przez Wynajmującego szkody przewyższającej kwotę należnej kary umownej Wynajmujący będzie uprawniony dochodzić od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego.
 14. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za osoby uczestniczące w Wydarzeniu i mienie Najemcy, które zostało wniesione na teren Wynajmującego, w tym również pozostawione po okresie najmu.
 15. Najemca zobowiązuje się, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, nie wykorzystywać Przedmiotu najmu, ani jakiegokolwiek jego części, ani też nie zezwalać na wykorzystywanie Przedmiotu najmu lub jakiegokolwiek jego części do jakiegokolwiek innego celu, poza opisanym w załączniku Nr 2 do Regulaminu i w umowie najmu powierzchni.

16. Wszystkie wydarzenia organizowane w Operze są monitorowane i podlegają zapisowi za pomocą urządzeń rejestrujących obraz. Zapisy monitoringu służą wyłącznie na potrzeby wewnętrzne Wynajmującego i nie mogą być udostępniane na zewnątrz bez zgody Najemcy, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.
17. Podczas każdego najmu ze strony Wynajmującego będzie wskazany pracownik, z którym Najemca uzgodni wszystkie sprawy nie objęte niniejszym Regulaminem.

§3

Wykorzystanie sprzętu Wynajmującego

1. W terminie do 20 dni przed wydarzeniem, Najemca obowiązany jest przedstawić do akceptacji Wynajmującego szczegółowy rider dotyczący zapotrzebowania na:
 - 1) pracowników Wynajmującego w zakresie obsługi Wydarzenia;
 - 2) Urządzenia techniczne, które będą wykorzystywane podczas wydarzenia, znajdujące się w stałym wyposażeniu Najmującego, których pełna lista stanowi załącznik Nr 4 do niniejszego Regulaminu.
2. Odpowiedzialnym za realizację wymagań sprzętowych określonych w riderze oraz zapewnienia obsługi sprzętu jest kierownik danej komórki organizacyjnej Wynajmującego, której zapotrzebowanie, bądź obsługa dotyczy.

§4

Opłaty

1. Najem powierzchni Wynajmującego jest odpłatny, według Cennika najmu powierzchni (zwanego dalej Cennikiem), stanowiącego załącznik Nr 5 do niniejszego Regulaminu.
2. Najemca jest zobowiązany do poniesienia kosztów związanych z obsługą Wydarzenia.
3. W szczególnych okolicznościach Wynajmujący może w umowie z Najemcą ustalić stawki inne niż określone w Cenniku. Wynajmujący jest uprawniony w szczególności do udzielenia indywidualnie ustalonego rabatu w przypadku gdy Najemcą jest inna instytucja kultury, organizacja pożytku publicznego lub instytucja publiczna.
4. Opłatę za najem należy uiścić przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany w fakturze VAT, w terminie 7 dni od daty jej wystawienia.
5. Wynajmujący jest uprawniony do wystawienia faktury VAT przed rozpoczęciem najmu.

§5

Wydanie Przedmiotu najmu

1. Wydanie Przedmiotu najmu zostanie potwierdzone Protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik Nr 6 do niniejszego Regulaminu, w którym Strony potwierdzą stan techniczny Przedmiotu najmu.
2. Najemca od momentu przekazania mu Przedmiotu najmu ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody zaistniałe w Przedmiocie najmu, za wyjątkiem szkód powstałych z powodu okoliczności leżących po stronie Wynajmującego, a w tym w szczególności wad budynku.
3. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu Przedmiot najmu w stanie niepogorszonym poza normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowej eksploatacji. Zwrot nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony. W przypadku braku obecności Najemcy przy przekazaniu Przedmiotu najmu, Protokół podpisany przez Wynajmującego jednostronnie uważa się za potwierdzenie zwrotu Przedmiotu Najmu.
4. Najemca nie ma prawa podnajmu całości lub części Przedmiotu najmu ani oddania go do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. W trakcie trwania najmu wszelkie zmiany i ulepszenia Przedmiotu najmu, w tym również prace adaptacyjne i remontowe, Najemca może wykonywać wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego. W przypadku naruszenia przez Najemcę powyższej zasady Najemca będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
6. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw Przedmiotu najmu, które obciążają Wynajmującego, Najemca będzie zobowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Wynajmującego oraz udostępnić Wynajmującemu Przedmiot najmu w celu wykonania naprawy, pod rygorem odpowiedzialności Najemcy za szkody wynikłe z naruszenia przez Najemcę powyższego obowiązku.
7. Najemca zostanie obciążony pełnymi kosztami naprawy uszkodzeń Przedmiotu najmu i wyposażenia technicznego, powstałych w wyniku ich użytkowania przez Najemcę oraz osoby znajdujące się w pomieszczeniach za jego przyzwoleniem.
8. W przypadku stwierdzenia szkody lub straty niżej z niewłaściwego użytkowania Przedmiotu najmu, Najemca pokryje w całości koszty usunięcia uszkodzenia w terminie 14 dni od daty poinformowania go przez Wynajmującego o ich wysokości.
9. Wysokość szkody zostanie ustalona na podstawie pisemnego Protokołu sporządzonego z udziałem przedstawicieli Wynajmującego i Najemcy. W przypadku odmowy Najemcy sporządzenia Protokołu, wysokość szkody zostanie ustalona jednostronnie przez Wynajmującego.

§6

Prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca ma obowiązek dostarczyć Wynajmującemu scenariusz planowanego wydarzenia najpóźniej w terminie 30 dni przed planowanym Wydarzeniem. W przypadku braku dostarczenia scenariusza w terminie wskazanym w pierwszym zdaniu, Najmujący ma prawo odstąpić od umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
2. Przez cały okres najmu Najemca zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków w zakresie działalności prowadzonej w Przedmiocie najmu.
3. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania niniejszego Regulaminu, a ponadto do:
 - 1) przestrzegania zarządzeń, przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, BHP i innych obowiązujących na terenie Wynajmującego;
 - 2) dbania o czystość powierzchni udostępnionych przez Wynajmującego;
 - 3) posprzątania miejsc udostępnionych firmie cateringowej, jeżeli zostały udostępnione;
 - 4) pozostawienia Przedmiotu najmu po Wydarzeniu w stanie niepogorszonym.
4. Najemca sam na własny koszt instaluje oraz likwiduje (niezwłocznie po upływie okresu najmu) dekoracje konieczne do wykonania zaplanowanego przez niego Wydarzenia.
5. Najemca jest zobowiązany do uzgadniania z Wynajmującym:
 - 1) możliwości i lokalizacji zawieszania dekoracji, banerów i reklam;
 - 2) rozmieszczenia jakichkolwiek rzeczy ruchomych (rekwizytów, urządzeń technicznych itp.) w przestrzeni należącej do Wynajmującego.
6. Za wszelkie inne szkody i koszty powstałe u Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy w czasie trwania Wydarzenia, odpowiedzialność ponosi Najemca wedle ogólnych zasad określonych w kodeksie cywilnym.

§7

Przepisy końcowe

1. Opera zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania za wyrządzone szkody, w tym także za naruszenie dobrego wizerunku lub imienia instytucji.
2. Opera nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy oraz w mieniu i na osobach przebywających w związku z organizowanym przez Najemcę Wydarzeniem na terenie Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem 18. 04. 2023 r.

p.o. Dyrektora Opery Wrocławskiej

Izabela Kurc-Kuriata

Joanna Kowalska
Radca Prawny