



Załącznik Nr 3 do Regulaminu najmu powierzchni Opery Wroclawskiej

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu r. we Wrocławiu pomiędzy:

Operą Wroclawską z siedzibą we Wrocławiu (50-066), ul. Świdnicka 35, zarejestrowaną w Rejestrze Instytucji Kultury prowadzonym przez Samorząd Województwa Dolnośląskiego pod nr 11, NIP: 896-000-55-26, REGON: 000278942, reprezentowaną przez:

..... – Dyrektora Opery

– zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

.....
.....
reprezentowaną przez:

.....
– zwaną dalej „**Najemcą**”,

– zwanych łącznie „**Stronami**”, o następującej treści:

Zważywszy, że przez Najemcę organizowana/y jest

.....
która/y odbędzie się w dniu/dniach r.
w godzinach:

Wynajmujący jest uprawniony do dysponowania pomieszczeniami w części zabytkowej i administracyjnej oraz przestrzenią parkingową znajdującymi się przy ul. Świdnickiej 35 we Wrocławiu,

Strony zgodnie postanawiają, co następuje:

Km

§1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem w dniu/ach r. w godzinach od do na zasadach i warunkach określonych niniejszą umową następujące pomieszczenia zwane dalej „Przedmiotem najmu”:
 - 1)m²;
 - 2)m²;
 - 3)m²;wraz z parkingiem:
 - 4) miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.
2. Najemca będzie używał Przedmiotu najmu w celu: zwanego dalej: „Wydarzeniem”, zgodnie z przedmiotem swojej działalności.
3. Najemca zapewnia, że w związku z realizacją Wydarzenia dopełni wszelkich wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa na organizację Wydarzenia.
4. Przekazanie Przedmiotu najmu Najemcy zostanie potwierdzone Protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony, którego wzór stanowi załącznik nr 6 do Regulaminu najmu powierzchni Wynajmującego.

§2

ZOBOWIĄZANIA WYNAJMUJĄCEGO

1. W ramach niniejszej umowy Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - 1) wynajmu Przedmiotu najmu wraz z dostępem do systemu, zwanego dalej: „Urządzeniami technicznym”, zaakceptowanym przez Strony;
 - 2) udostępnienia Przedmiotu najmu zgodnie ze scenariuszem przedstawionym przez Najemcę i zaakceptowanym przez Wynajmującego, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
2. Zapewnienia pracowników w zakresie obsługi technicznej Wydarzenia, zgodnie z riderem zaakceptowanym przez Strony. Warunki obsługi technicznej Strony ustalą zostną w trybie kontaktów roboczych.
3. Wynajmujący oświadcza, że Urządzenia techniczne, które będą wykorzystywane podczas Wydarzenia, są na wyposażeniu Wynajmującego i we właściwym stanie technicznym.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę, zniszczenie lub uszkodzenie sprzętu i urządzeń, stanowiących własność Najemcy, chyba że szkody te powstały z winy Wynajmującego lub osób, za które Wynajmujący odpowiada.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy i osób uczestniczących w Wydarzeniu, które zostało wniesione na teren Wynajmującego, w tym również pozostawione po okresie najmu.



6. Wynajmujący jest uprawniony do wystawienia faktury VAT przez rozpoczęciem najmu.

§3

ZOBOWIĄZANIA NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z umową, wyłącznie w celu realizacji Wydarzenia, o którym mowa w § 1 ust. 2.
2. Najemca oświadcza, że nie wnosi zastrzeżeń co do stanu technicznego Przedmiotu najmu oraz Urządzeń technicznych.
3. W ramach niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do przestrzegania scenariusza Wydarzenia zaakceptowanego przez Wynajmującego. Najemca ma obowiązek dostarczyć Wynajmującemu scenariusz planowanego wydarzenia najpóźniej w terminie 30 dni przed planowanym wydarzeniem.
4. Najemca nie ma prawa podnajmu całości lub części Przedmiotu najmu, ani oddania go do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących w siedzibie Wynajmującego przepisów, w tym Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego oraz innych instrukcji dotyczących bezpiecznego użytkowania Przedmiotu najmu, stanowiących załącznik nr 2 do umowy. Wszelkie zmiany tych dokumentów nie wymagają zgody Najemcy oraz nie stanowią zmiany umowy.
6. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie i na koszt własny poinformować i przeprowadzić szkolenie swoich pracowników dotyczące przepisów p-poż. i procedur bezpieczeństwa i higieny pracy obowiązujących w Przedmiocie najmu. Najemca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia o zapoznaniu się z informacją o występujących na terenie Wynajmującego zagrożeniach oraz sposobach postępowania w sytuacjach awaryjnych. Wzór takiego oświadczenia jest załącznikiem do Informacji, o której mowa w § 3 ust 5.
7. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzenia we własnym zakresie wszelkich niezbędnych działań organizacyjnych, w tym: prawnych, finansowych, logistycznych, technicznych, koordynacyjnych, marketingowych, niezbędnych do realizacji Wydarzenia w terminie i miejscu wskazanym w § 1 ust. 1 umowy, ponosząc pełną odpowiedzialność za jego organizację.
8. Najemca jest zobowiązany do zachowania czystości w Przedmiocie najmu.
9. Po zakończeniu realizacji Wydarzenia Najemca obowiązany jest zwrócić udostępnione pomieszczenia wraz z ich wyposażeniem w stanie niepogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
10. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na skutek nienależytego wykonania postanowień umowy, w tym za zniszczenia Urządzeń technicznych wykorzystywanych do obsługi Wydarzenia, chyba że szkody te powstały z winy Wynajmującego lub osób, za które Wynajmujący odpowiada.

11. Najemca ma prawo dokonywania w Przedmiocie najmu przeróbek i adaptacji za zgodą Wynajmującego dla celów realizacji Wydarzenia, pod warunkiem przywrócenia, na swój koszt, Przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, chyba że Strony zgodnie postanowią inaczej.
12. W razie zaistnienia zdarzenia (w szczególności awarii) wywołującego szkodę lub zagrażającego bezpośrednio powstaniem szkody w zakresie, który obciąża Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego i udostępnić Przedmiot najmu w celu usunięcia skutków takiego zdarzenia.
13. Najpóźniej z dniem zwrotu Przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest przywrócić Przedmiot najmu do stanu sprzed realizacji Wydarzenia, z wyłączeniem skutków normalnego zużycia.

§4

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON UMOWY

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem najmu powierzchni Wynajmującego i akceptuje wszystkie jego postanowienia.
2. Najemca oświadcza, że posiada ubezpieczenie z tytułu odpowiedzialności cywilnej i od następstw nieszczęśliwych wypadków z tytułu prowadzonej działalności.
3. 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.
4. Najemca ponosi wszelką odpowiedzialność wobec uczestników Wydarzenia z tytułu ewentualnych roszczeń, będących następstwem nieszczęśliwych wypadków oraz za wszelkie szkody wyrządzone z tytułu prowadzonej działalności.

§5

CZYNSZ

1. Strony ustalają, że z tytułu korzystania z Przedmiotu najmu wraz z obsługą Wydarzenia Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu w kwocie zł netto (słownie: zł) za okres najmu, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy, powiększonej o należny podatek VAT.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 będzie płatne przelewem, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT, w terminie 7 dni od dnia dostarczenia Najemcy prawidłowo wystawionej faktury. Wynajmujący jest uprawniony do wystawienia faktury VAT przed rozpoczęciem najmu.



3. Najemca we własnym zakresie pokrywa koszty obsługi technicznej niezbędnej do realizacji Wydarzenia.
4. Strony postanawiają, że spełnienie świadczenia pieniężnego przez Najemcę następuje w dniu dokonania przelewu na rachunek bankowy Wynajmującego.
5. Najemca wyraża zgodę na wystawienie przez Wynajmującego faktury VAT w formie elektronicznej i przesłanie na adres:
6. 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.

§6

KOORDYNATORZY

1. Strony ustalają, że odpowiedzialnym za koordynację realizacji postanowień umowy ze strony Wynajmującego będzie:
....., e-mail:
tel.
zaś ze strony Najemcy:
....., e-mail:
tel.
2. O zmianach osób wskazanych w ust. 1 Strony zawiadamiają się pisemnie/mailowo. Zmiana ta nie stanowi zmiany umowy.

§7

SIŁA WYŻSZA

1. Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w razie wystąpienia przeszkody w postaci siły wyższej. W takim przypadku strony zobowiązują się do zwrotu uzyskanych od siebie świadczeń, po potrąceniu z nich uzasadnionych i udowodnionych, poniesionych kosztów.
2. Dla potrzeb realizacji postanowień umowy, siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, zewnętrzne, którego nie można było przewidzieć i któremu nie można było zapobiec, jak np. niesprzyjające warunki atmosferyczne, wojna, atak terrorystyczny, pożar, powódź, epidemie, strajki, zarządzenia władz, choroba lub śmierć osoby, bez której wykonanie umowy lub osiągnięcie jej celu nie jest możliwe lub jest znacznie utrudnione itp. Pojęcie siły wyższej nie obejmuje żadnych zdarzeń, które wynikają z niedołożenia przez Strony należytej staranności w rozumieniu kodeksu cywilnego.
3. Strona powołująca się na siłę wyższą powinna niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę (telefonicznie lub drogą elektroniczną) oraz na piśmie, w terminie do 7 dni

od zaistnienia zdarzenia stanowiącego przypadek siły wyższej pod rygorem utraty prawa powołania się na siłę wyższą.

4. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności oraz zawierać uzasadnienie. Odstąpienie wywołuje skutki z chwilą skutecznego doręczenia zawiadomienia drugiej Stronie.

§8

WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 3-dniowego okresu wypowiedzenia.
2. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Najemcę lub odstąpienia od umowy przez Najemcę z przyczyn leżących po jego stronie, w terminie krótszym niż 14 dni przed planowanym rozpoczęciem najmu, Najemca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego karę umowną w wysokości 50% netto czynszu określonego w § 5 ust. 1 umowy.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Najemcę lub odstąpienia od umowy przez Najemcę z przyczyn leżących po jego stronie, po wydaniu przedmiotu najmu Najemcy, jest on zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu netto liczonego proporcjonalnie za każdy dzień korzystania z Przedmiotu najmu, powiększonego o należny podatek VAT.
4. Najemca może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, a w szczególności:
 - 1) utrudniania przez Wynajmującego realizacji Wydarzenia w Przedmiocie Najmu;
 - 2) utraty przez Przedmiot Najmu przydatności dla celu realizacji Wydarzenia, w szczególności z powodu pożaru, awarii lub uszkodzenia.
5. W przypadku rozwiązania umowy zgodnie z ust. 4, Najemca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu brutto liczonego proporcjonalnie za każdy dzień korzystania z przedmiotu najmu.
6. Wynajmujący może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w szczególności w przypadku:
 - 1) rażącego naruszenia postanowień umowy;
 - 2) korzystania z Przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem;
 - 3) dokonywania zmian w Przedmiocie najmu, które nie zostały uzgodnione z Wynajmującym;
 - 4) naruszeniu zasad bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej obowiązujących u Wynajmującego;
 - 5) dopuszczeniu w trakcie Wydarzenia do obecności większej liczby osób niż wskazana we Dokumencie rezerwacji, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu;
 - 6) dostarczeniu scenariusza wydarzenia w terminie określonym w § 3 ust. 3.

7. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy Najemcy z jednodniowym okresem wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) zmiany planów repertuarowych Wynajmującego;
 - 2) podnajmu lub użyczenia Przedmiotu najmu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego;
 - 3) stwierdzenia braku zawarcia przez Najemcę wymaganych ubezpieczeń, o których mowa w § 4 ust. 2.
8. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 6 i ust. 7 pkt 2 i 3 umowy, Najemca jest zobowiązany do uiszczenia na rzecz Wynajmującego kary umownej w równowartości czynszu najmu określonego w § 5 ust. 1.
9. W razie odstąpienia od umowy lub wypowiedzenia umowy, Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu Przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, przy czym Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie Przedmiotu najmu będące wynikiem prawidłowego korzystania.

§9

POUFNOŚĆ

1. Strony zobowiązują się wzajemnie w okresie obowiązywania umowy, a także po zaprzestaniu jej realizacji z jakiegokolwiek powodu, zachować poufność wiadomości związanych z jej przedmiotem, a mogących naruszyć interes prawny, ekonomiczny, finansowy lub dobre imię drugiej Strony i nie ujawniać ich bez uprzedniej pisemnej zgody Stron, jak również nie wykorzystywać w celu innym niż dla realizacji umowy. W czasie realizacji umowy Strony mogą ujawnić takie wiadomości swoim pracownikom, współpracownikom i doradcom w niezbędnym zakresie wraz z zastrzeżeniem o ich poufności.
2. Zobowiązanie do zachowania w poufności informacji, o których mowa w ust. 1, obejmuje w szczególności zobowiązanie do podjęcia, wobec informacji otrzymanych od Stron, wszelkich niezbędnych środków w celu zachowania ich w poufności, w tym do poinformowania o konieczności ochrony informacji wszystkich osób, którym informacje zostaną udostępnione w celu realizacji postanowień niniejszej umowy.
3. Ewentualne udzielanie wszelkich informacji i wywiadów środkom masowego przekazu, w zakresie informacji, o których mowa w ust. 1, Strony powinny uzgodnić z przedstawicielami Stron właściwymi w zakresie kontaktów z mediami.
4. Zobowiązanie do zachowania poufności nie dotyczy wiadomości, które są publicznie dostępne bez naruszenia niniejszego zobowiązania lub znane były Stronom przed przyjęciem zobowiązania do zachowania poufności, zostały ujawnione Stronom przez osobę trzecią w późniejszym czasie, w sposób zgodny z prawem oraz wiadomości, które muszą zostać ujawnione zgodnie z obowiązującymi przepisami lub na których ujawnienie Strona wyraziła zgodę na piśmie.

5. Strony zobowiązane są do przestrzegania oraz spełnienia prawnych obowiązków określonych w:
- 1) Rozporządzeniu 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, s.1) (dalej Rozporządzenie);
 - 2) Ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2019.1781 t.j.) wraz z aktami wykonawczymi.
6. W przypadku naruszenia przez jedną ze Stron postanowień niniejszego paragrafu, Strona naruszająca zobowiązana jest do naprawienia szkody poniesionej przez drugą Stronę.

§10

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest administratorem danych osobowych w rozumieniu 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), zwanego dalej RODO, w odniesieniu do danych osobowych osób fizycznych reprezentujących Strony oraz osób fizycznych wskazanych przez Strony jako osoby do kontaktu i inne osoby odpowiedzialne za wykonanie niniejszej Umowy (o ile zostały wskazane).
2. Dane kontaktowe inspektora ochrony danych Opery Wrocławskiej: ul. Świdnicka 35, 50-066 Wrocław, adres e-mail: iod@opera.wroclaw.pl.
3. Cele i podstawy przetwarzania. Administrator przetwarza dane osobowe zawarte w Umowie w następujących celach:
 - 1) realizacji umowy w zakresie niezbędnym do jej wykonania (podstawa z art. 6 ust. 1 lit „b” RODO), przez okres współpracy;
 - 2) dokonywania rozliczeń realizacji umowy pomiędzy stronami, w tym realizacji płatności w zakresie niezbędnym do wykonania umowy (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. „b” RODO), przez okres współpracy;
 - 3) realizacji obowiązków w zakresie egzekucji roszczeń, w celu realizacji obowiązków w zakresie egzekucji z wierzytelności wynikających z Kodeksu postępowania cywilnego podstawa art. 6 ust. 1 lit. „c” RODO przez 3 lata od ostatniego potrącenia;
 - 4) realizacji obowiązków w zakresie rachunkowości w celu realizacji obowiązków wynikających z ustawy o rachunkowości podstawa z art. 6 ust. 1 lit. „c” RODO, przez 5 lat od końca roku, w którym nastąpiło zdarzenie;
 - 5) realizacji obowiązków wynikających z przepisów podatkowych, w szczególności Ordynacji podatkowej, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy

o podatku od towarów i usług (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. „c” RODO), przez 5 lat od końca roku podatkowego;

4. Odbiorcy danych. Administrator udostępnia dane osobowe:

- 1) gdy taki obowiązek wynika z przepisów obowiązującego prawa, m.in. do Krajowej Administracji Skarbowej, komornikom sądowym i innym organom państwowym;
- 2) operatorom pocztowym, firmom kurierskim;

ponadto dane osobowe kontrahentów mogą być ujawniane podmiotom przetwarzającym

na zlecenie i w imieniu administratora, na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, w celu świadczenia określonych w umowie usług teleinformatycznych takich jak hosting, dostarczanie lub utrzymanie systemów informatycznych.

5. Przekazywanie danych do państw trzecich lub organizacji międzynarodowych. Administrator nie przekazuje danych poza teren Polski/UE/ Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

6. Państwa prawa:

- 1) Prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
- 2) Prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych;
- 3) Prawo do ograniczenia przetwarzania danych;
- 4) Prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2; 00-193 Warszawa; <https://www.uodo.gov.pl/pl/p/kontakt>; tel. (22) 531 03 00 - gdy uznają, iż przetwarzanie Państwa danych osobowych narusza przepisy RODO lub inne przepisy dotyczące przetwarzania danych osobowych.

§11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej z zastrzeżeniem § 6 ust. 2.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory mogące powstać na tle wykonywania niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Strony.

Załączniki:

- 1) Scenariusz;
- 2) Informacja Bezpieczeństwa Przeciwpowodziowego Opery Wrocławskiej wraz z Informacją o występujących na terenie Opery Wrocławskiej zagrożeniach oraz

sposobach postępowania w sytuacjach awaryjnych na terenie Opery Wrocławskiej.

Najemca

Wynajmujący

.....

.....