

UMOWA NAJMU OBIEKTU ZDJĘCIOWEGO

zawarta w dniu roku w Warszawie pomiędzy:

Spółką Mazowieckie Centrum Rehabilitacji STOCER Sp. z o.o. z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie, ul. Wierzejewskiego 12, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIV Wydział KRS, nr KRS 337011, NIP: 1231194950, REGON: 142013120, reprezentowaną przez:

1. Pana Piotra Papaja, Prezesa Zarządu
2.

zwaną/zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”
a

.....
zwanym w dalszej części Najemcą

..... oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt. 6) ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013 r (Dz.U. z 2013 r. poz. 403 z późn. zm.).

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo dysponowania obiektem pod nazwą Willa Mon Repos, położonym w Konstancinie - Jeziornie przy ul. Wierzejewskiego 12, zwanego dalej „Obiektem” w zakresie niezbędnym do zawarcia i realizacji niniejszej umowy oraz że prawa Wynajmującego do Obiektu w zakresie opisanym w niniejszej umowie nie są w żaden sposób ograniczone. Umowa zostaje zawarta po przeprowadzeniu przetargu pisemnego.
2. Wynajmujący oświadcza, że Obiekt wolny jest od jakichkolwiek wad prawnych, bądź szczególnych zobowiązań z nim związanych uniemożliwiających wykonanie niniejszej umowy.
3. Najemca zapoznał się ze stanem faktycznym Obiektu i go akceptuje.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do ponoszenia wyłącznej odpowiedzialności cywilnoprawnej z tytułu wad prawnych Obiektu.
5. Wynajmujący zobowiązuje się i gwarantuje, że w przypadku, gdy w trakcie rozporządzania i korzystania przez Najemcę z Obiektu wystąpią przeciwko Producentowi osoby trzecie z jakimikolwiek roszczeniami dotyczącymi Obiektu, Wynajmujący, po zawiadomieniu go o tym fakcie przez Najemcę, wstąpi do toczącego się sporu oraz zobowiązuje się, że w przypadku zasadności zgłaszanych roszczeń lub w przypadku, gdy roszczenia te uzna sąd lub inny uprawniony do tego organ, w całości je zaspokoi oraz zwróci Najemcy pełne koszty postępowania, zarówno negocjacyjnego, jak i sądowego.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Obiekt o pow. ok. 140 m² w najem wraz z przedmiotami stanowiącymi wyposażenie i wystrój Obiektu na potrzeby realizacji zdjęć dojako obiekt zdjęciowy, w dniach:
 - 18-20.03.2024 roku (3 dni, w tym 1 dzień zdjęciowy)
 - 11-16.07.2024 roku (6 dni, w tym 1 dzień zdjęciowy)w zamian za świadczenie Najemcy określone w § 5.
2. Obiekt będzie wykorzystywany zgodnie z założeniami scenariuszowymi, reżyserskimi oraz scenograficznymi jako:

-
3. Najemca ma prawo wnioskować o zmianę terminów wynajmu Obiektu z uwagi na zmianę harmonogramu zdjęć, warunki atmosferyczne, inne zdarzenia losowe. W takim przypadku Strony

umowy zawrą stosowny aneks do umowy.

§ 3.

1. Wynajmujący oświadcza, że wyraża zgodę na wprowadzenie do Obiektu ekipy Serialu, urządzeń i sprzętu niezbędnego do prawidłowej realizacji celu umowy w ilości i zakresie zgodnym z wymogami produkcji filmowej i zaleceniami Najemcy. Jednocześnie wyraża zgodę na korzystanie z parkingów znajdujących się przy Obiekcie.
2. Wynajmujący oświadcza, że na Nieruchomości prowadzi działalność leczniczą, a Najemca oświadcza, że będzie dokładać starań w celu nie zakłócania praw pacjentów przebywających na terenie Nieruchomości.
3. Wynajmujący gwarantuje swobodny dostęp do Obiektu w celu przygotowań technicznych i scenograficznych, realizacji zdjęć i likwidacji planu zdjęciowego po zakończeniu zdjęć.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na przeprowadzenie na terenie Obiektu na koszt Najemcy niezbędnych prac scenograficznych i dekoratorskich, według potrzeb związanych z przygotowaniem zdjęć do Serialu i wymogami ich realizacji, z uwzględnieniem wymogów produkcji filmowej. Prace te zostaną skonsultowane z Wynajmującym. Zakres prac scenograficznych dotyczących pierwszego okresu wynajmu (18-20.03.2024) stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Zakres prac scenograficznych dotyczących drugiego okresu wynajmu (11-16.07.2024) stanowić będzie Załącznik nr 3 do niniejszej umowy, który zostanie przedstawiony Wynajmującemu do dnia 31.05.2024 roku.
5. W ramach niniejszej umowy Wynajmujący w szczególności wyraża zgodę na:
 - a. realizację zdjęć na terenie Obiektu,
 - b. prace adaptacyjne zgodne z założeniami artystycznymi producenta, reżysera i scenografa skonsultowane z Wynajmującym,
 - c. wprowadzenie do Obiektu rekwizytów i dodatkowych elementów wyposażenia Obiektu,
 - d. wniesienie na teren Obiektu sprzętu technicznego (oświetlenie, kamery, statywy, sprzęt dźwiękowy itp.),
 - e. przebywanie przed oraz w Obiekcie członków ekipy zdjęciowej oraz wprowadzenie do Obiektu ludzi, urządzeń i sprzętu w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji celu umowy, w ilości i zakresie zgodnym z wymogami produkcji filmu i zaleceniami Producenta,
 - f. wykorzystanie znajdujących się w obiekcie mebli oraz elementów wyposażenia,
 - g. korzystanie z urządzeń sanitarnych,
 - h. korzystanie z energii elektrycznej 230 V.
6. Najemca oświadcza, że w dniu realizacji zdjęć do filmu będzie posiadał własny agregat prądotwórczy.
7. Wszelkie przygotowania Obiektu do realizacji Serialu, a w szczególności wnoszenie i instalacja sprzętu zdjęciowego i wszelkie niezbędne czynności do zmiany scenografii będą wykonywane w dniach wynajmu Obiektu.

§ 4.

1. Najemca zobowiązuje się do dokonania wszelkich starań w trakcie realizacji zdjęć, aby w najmniejszym stopniu utrudnić funkcjonowanie Obiektu.
2. Najemca ma prawo używać Obiektu przy uwzględnieniu specyfiki produkcji filmowej/telewizyjnej. Dostęp do Obiektu możliwy będzie bez ograniczeń godzinowych (tj. całodobowo).

§ 5.

1. Z tytułu niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do zapłaty ryczałtowego wynagrodzenia obejmującego czynsz najmu za cały okres najmu i wszystkie świadczenia określone umową, w tym udzielenie wszelkich zgód i zezwoleń, w wysokości: Zapłata wynagrodzenia nastąpi wg poniższego harmonogramu
 - 40% całkowitej kwoty wynagrodzenia, tj. do dnia 19.03.2024 roku,
 - 60% całkowitej kwoty wynagrodzenia, tj. w terminie 14 dni od daty zakończenia okresu najmu.
2. Czynsz najmu obejmuje koszty zużycia energii elektrycznej oraz koszty zużycia wody.
3. Najemca we własnym zakresie zapewnia wywóz śmieci i odpadów oraz ochrony Obiektu.

4. Płatność nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na prawidłowo wystawionych fakturach, przesłanych w formie elektronicznej na adres mailowy Najemcy, tj.

§ 6.

W przypadku, gdy zaistnieje konieczność wykonywania dodatkowych zdjęć do Serialu Wynajmujący wyraża zgodę na ich realizację na warunkach określonych w niniejszej umowie w terminach uzgodnionych przez obie Strony, za uzgodnionym dodatkowym wynagrodzeniem, wyliczonym proporcjonalnie w stosunku do kwoty wynagrodzenia określonego w § 5.

§ 7.

1. Najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe w Obiekcie spowodowane realizacją serialu przez Najemcę.
2. W przypadku ewentualnego uszkodzenia w Obiekcie, Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego zawiadomienia Wynajmującego o zaistniałej szkodzie.
3. Przekazanie Najemcy Obiektu na potrzeby zdjęć oraz przekazanie Obiektu po zdjęciach będzie następować na podstawie protokołu przekazania.
4. Osobami odpowiedzialnymi za Obiekt w czasie przygotowań, zdjęć oraz likwidacji ze strony Najemcy są:
5. Osobą odpowiedzialną za Obiekt w czasie przygotowań, zdjęć oraz likwidacji ze strony Wynajmującego jest:
6. W razie ulepszenia lokalu przez Najemcę, *Wynajmujący po ustaniu stosunku najmu może złożyć Najemcy wniosek o:*
 - a. *zatrzymanie ulepszenia bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej wartości ulepszeń lub*
 - b. *żądać przywrócenia stanu poprzedniego.*
7. Najemca zastrzega sobie prawo przywrócenia stanu poprzedniego bez względu na propozycję zatrzymania ulepszeń złożoną przez Wynajmującego.
8. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Obiekt wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji i specyfiki przeznaczenia – tj. produkcji filmowej/telewizyjnej, a na żądanie Wynajmującego, przywrócić stan poprzedni.

§ 8.

Za zabezpieczenie terenu i porządek na planie zdjęciowym oraz bezpieczeństwo aktorów, statystów i pracowników obsługi planu oraz innych osób w trakcie realizacji zdjęć do serialu odpowiedzialny jest Najemca.

§ 9.

1. Najemca w ramach wynagrodzenia określonego w § 5 niniejszej umowy, nabywa od Wynajmującego nieograniczone prawa do wykorzystywania zdjęć zarejestrowanych na terenie Obiektu oraz fasady Obiektu w całości lub części w ramach utworów audiowizualnych, z prawem dalszego przenoszenia tych praw na osobę trzecią, na wszystkich znanych w dniu zawarcia niniejszej umowy polach eksploatacji, w tym wymienionych art. 50 ustawy o prawach autorskich i pokrewnych, bez ograniczeń czasowych i terytorialnych.
2. Wynajmujący oświadcza i gwarantuje, że po zawarciu umowy Najemca nie jest zobowiązany do uzyskiwania innych zgód i zezwoleń od jakichkolwiek osób trzecich na korzystanie z Obiektu, w tym zarówno jego wnętrza jak i fasady Obiektu, w zakresie określonym Umową. Najemca może swobodnie rozpowszechniać materiały making of wykonane na terenie Obiektu i wynajmujący gwarantuje, że nie będzie wnosił wobec tego zastrzeżeń.
3. Wynajmujący ponosi wyłączną i pełną odpowiedzialność z tytułu gwarancji określonych w ust. 1-2 powyżej, a w szczególności za szkody poniesione przez Najemcy wskutek utraty lub jakiegokolwiek ograniczenia zezwoleń i praw udzielonych na podstawie umowy oraz zobowiązuje się, w razie zgłoszenia jakichkolwiek roszczeń osób trzecich wynikających z korzystania przez Najemcę z Obiektu w zakresie określonym umową, do pełnego zaspokojenia roszczeń tych osób. W przypadku jakichkolwiek roszczeń osób trzecich związanych z korzystaniem przez Najemcę z obrazu fasady Obiektu lub Obiektu w zakresie

określonym umową, Wynajmujący zobowiązuje się do ich zaspokojenia.

4. W przypadku niezgodności ze stanem faktycznym lub prawnym oświadczeń Wynajmującego określonych w ust. 1-2 powyżej, zobowiązuje się on do zapłaty na rzecz Najemcy kary umownej w wysokości równej kwocie łącznego czynszu za cały okres najmu. Najemcy przysługuje prawo potrącenia kary umownej z czynszem.
9. Wynajmujący w ramach wynagrodzenia określonego w § 5 Umowy zobowiązuje się w ciągu 30 dni od otrzymania pisemnego wezwania od Najemcy, przenieść na Najemcę prawa do wyżej wymienionych zdjęć, na nowych, nieznanych lub niestosowanych w momencie podpisania Umowy polach eksploatacji.

§ 10.

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy informacji dotyczących Serialu,oraz wszelkich działań stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa, a w szczególności informacji dotyczących prowadzonych negocjacji, zawarcia oraz realizacji niniejszej Umowy.
2. W szczególności Wynajmujący zobowiązuje się do zaniechania wykonywania jakichkolwiek zdjęć lub nagrań z planu serialu, tym samym zaniechania wszelkich publikacji materiałów graficznych, tekstów i filmów związanych z serialem na wszelkich możliwych polach publikacji i komunikacji, w tym także w social media.
3. Mając na uwadze fakt, żejest spółką publiczną (w rozumieniu art. 3 pkt 26 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi Dz. U. Nr 183, poz. 1538 ze zm.) oraz że przepisy prawa (j.w.) nakładają obowiązek składania sprawozdań informacyjnych, Wynajmujący zobowiązuje się do zachowania poufności informacji dotyczących spółki (w szczególności: planów produkcyjnych, wewnętrznej technologii produkcji, realizowanych produkcji, zamierzeń inwestycyjnych), pod rygorem odpowiedzialności i kar wskazanych w w/w ustawie.

§ 11.

W razie zaniechania lub przerwania realizacji Serialu przez Najemcę, Najemca ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, a Wynajmującemu przysługuje prawo do wynagrodzenia za wykonaną część umowy. Ponadto Najemcy przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy w każdym czasie, bez podania przyczyny jej rozwiązania, w takim przypadku Wynajmującemu przysługuje prawo do otrzymania wynagrodzenia proporcjonalnego do liczby dni wynajmu Obiektu.

§ 12.

1. Przez podpisanie niniejszej Umowy Wynajmujący oświadcza, że zapoznał się i zobowiązuje się przestrzegać „Zasad Etykiudostępnionych na stronie internetowejpod adresem:.....
2. Wynajmujący oświadcza i poprzez podpisanie niniejszej Umowy potwierdza, że zapoznał się i zobowiązuje się przestrzegać aktualnie obowiązującej ustawy o ochronie danych osobowych, dostępnej m.in. pod adresem: <http://www.uodo.gov.pl> oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: RODO) i w przypadku jakiegokolwiek naruszenia przepisów ww. ustawy oraz Rozporządzenia Wynajmujący będzie ponosić odpowiedzialność za wszelkie roszczenia mogące z tego tytułu powstać.
3. Wynajmujący oświadcza i poprzez podpisanie niniejszej umowy potwierdza, że zapoznał się i zobowiązuje się przestrzegać dokumentu pn. „Bezpieczeństwo Informacji, które są udostępnione przez Najemcę na stronie internetowej pod adresem www.atmgrupa.pl/politykabi/
4. Wynajmujący wyraża zgodę na ujawnienie Umowy osobom trzecim.
5. Wynajmujący przyjmuje do wiadomości, że dane osobowe zamieszczone w Umowie przetwarzane są w celu realizacji umowy, w zakresie niezbędnym do wykonania tej umowy. Klauzula informacyjna dotycząca zasad przetwarzania danych osobowych przez Wynajmującego stanowi Załącznik nr 1 do Umowy. Wynajmujący zobowiązuje się przekazania osobom wyznaczonym do kontaktu oraz nadzoru nad realizacją postanowień Umowy, których dane udostępnia Najemcy w związku z realizacją niniejszej Umowy, treści Załącznika nr 1.
6. Ewentualne spory mogące wyniknąć z wykonania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sądy właściwe dla siedziby Wynajmującego.

7. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową obowiązują właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
8. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Załączniki stanowią integralną część umowy:
 - Załącznik nr 1 - Klauzula informacyjna przetwarzania danych osobowych
 - Załącznik nr 2 - Zakres prac scenograficznych dot. okresu najmu 18-20.03.2024
 - Załącznik nr 3 - Zakres prac scenograficznych dot. okresu najmu 11-16.07.2024
10. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....

.....

PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA OBIEKTU

Czynność	Data	Podpis WYNAJMUJĄCEGO	Podpis NAJEMCY
Niniejszym przekazuję NAJEMCY Obiekt			
Ewentualne zgłoszone zastrzeżenia przy przekazaniu Obiektu NAJEMCY: 			
Niniejszym odbieram Obiekt bez zastrzeżeń			
Ewentualne zgłoszone zastrzeżenia przy odbiorze Obiektu od NAJEMCY: 			