



## 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, które naruszają przepisy prawa lub normy etyczne, godzą w wizerunek Opery Wrocławskiej, albo stoją 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 przeznaczonych do najmu wraz z ilością m<sup>2</sup> stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu;
  - 5) Urządzeniach technicznych – rozumie się przez to sprzęt akustyczny, oświetleniowy i inny będący własnością Wynajmującego, który może zostać udostępniony podczas najmu;
  - 6) Wydarzeniu – rozumie się przez to imprezy o charakterze kulturalnym, konferencje, produkcje filmowe, warsztaty artystyczne i edukacyjne, sympozja oraz inne wydarzenia nienaruszające obowiązujących przepisów prawa;
  - 7) Regulaminie – rozumie się przez to niniejszy Regulamin najmu powierzchni Opery Wrocławskiej.

### § 2

#### Zasady najmu

1. Wynajmujący może oddać Najemcy do używania przez czas oznaczony Przedmiot najmu na podstawie pisemnej umowy najmu zawartej pomiędzy Stronami.
2. Oddanie Przedmiotu najmu do używania 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 oddany do używania w terminach i na okres nie kolidujący z innymi zaplanowanymi koncertami, imprezami lub wydarzeniami mającymi miejsce w przestrzeniach Wynajmującego.
4. Do momentu zawarcia umowy najmu Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmian ogłoszonych przez siebie terminów koncertów, imprez lub wydarzeń organizowanych w Przedmiocie najmu, bez zapowiedzi i z wyłączeniem odpowiedzialności Wynajmującego.
5. Wynajmujący dopuszcza organizację przez Najemcę cateringu we własnym zakresie, po wcześniejszym uzgodnieniu i uzyskaniu zgody Wynajmującego.



6. Najemca jest zobowiązany do złożenia pisemnej (drogą elektroniczną) rezerwacji Przedmiotu najmu na adres email: **najmy@opera.wroclaw.pl**. Rezerwację uznaje się za dokonaną z chwilą potwierdzenia jej przez Wynajmującego.
7. Po dokonaniu rezerwacji planowany termin udostępnienia Przedmiotu najmu ze wskazanym Najemcą wpisywany jest przez Wynajmującego do kalendarza artystycznego (kalendarz prowadzony jest na portalu wewnętrznym Wynajmującego).
8. Z chwilą składnia pisemnej rezerwacji bądź niezwłocznie po jej dokonaniu Najemca przekazuje Wynajmującemu 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, firmę i 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, a w przypadku wątpliwości w tym zakresie także scenariusz/opis przebiegu planowanego wydarzenia;
  - 6) okres oraz godziny najmu;
  - 7) wskazanie urządzeń technicznych, które Najemca zamierza wykorzystać podczas korzystania z Przedmiotu najmu;
  - 8) planowaną liczbę uczestników Wydarzenia organizowanego przez Najemcę w Przedmiocie najmu;
  - 9) zapotrzebowanie na pracowników Wynajmującego w zakresie obsługi Wydarzenia.
9. Wynajmujący może żądać okazania dokumentów w celu weryfikacji danych wskazanych przez Najemcę, w szczególności dowodu tożsamości, wypisu z CEDIG, wypisu z KRS lub innego rejestru.
10. Anulowanie rezerwacji Przedmiotu najmu bez ponoszenia kosztów finansowych możliwe jest do momentu zawarcia umowy najmu. Rezygnację należy zgłosić drogą elektroniczną na adres email: **najmy@opera.wroclaw.pl**
11. Wynajęcie Przedmiotu najmu następuje na podstawie zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowy najmu, po przekazaniu Wynajmującemu danych określonych w ust. 8.
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 stawce godzinowej czynszu najmu za każdą rozpoczętą godzinę opóźnienia, powiększonej o 50%. 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 opisany 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 Wynajmujący wyznaczy pracownika odpowiedzialnego za realizację umowy i kontakty z Najemcą.

### § 3

#### Wykorzystanie sprzętu Wynajmującego

1. Najemca na etapie przygotowywania umowy obowiązany jest przedstawić do akceptacji Wynajmującego szczegółowe zapotrzebowanie na:
  - 1) pracowników Wynajmującego w zakresie obsługi Wydarzenia;
  - 2) urządzenia techniczne, które będą wykorzystywane podczas wydarzenia, znajdujące się w stałym wyposażeniu Wynajmującego, których pełna lista stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu;
2. Odpowiedzialnym za realizację wymagań sprzętowych oraz zapewnienia obsługi sprzętu jest kierownik danej komórki organizacyjnej Wynajmującego, której zapotrzebowanie, bądź obsługa dotyczy.

### § 4

#### Czynsz Najmu i opłaty

1. Najem powierzchni Wynajmującego jest odpłatny, według Cennika najmu powierzchni (zwanego dalej Cennikiem), stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.
2. Najemca jest zobowiązany do poniesienia kosztów związanych z obsługą Wydarzenia, zgodnie z dokonаныmi ustaleniami i zawartą umową.
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 pozarządowa, w tym organizacja pożytku publicznego lub instytucja publiczna.
4. Opłatę za najem należy uiścić przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany w fakturze VAT, w terminie do 14 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 4 do niniejszego Regulaminu, w którym Strony potwierdzą stan techniczny Przedmiotu najmu.
2. Najemca od momentu przekazania mu Przedmiotu najmu ponosi pełną 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 nie pogorszonym ponad normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowej eksploatacji. Zwrot Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony. W przypadku braku obecności Najemcy przy zwrocie Przedmiotu najmu, protokół podpisany jednostronnie przez Wynajmującego 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. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek zmian i ulepszeń Przedmiotu najmu, w tym również prac adaptacyjnych i remontowych, bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. 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 zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Wynajmującego oraz udostępnić Przedmiot najmu w celu wykonania napraw, pod



rygorem odpowiedzialności Najemcy za szkody wynikłe z naruszenia powyższego obowiązku.

7. Najemca zostanie obciążony pełnymi kosztami naprawy uszkodzeń Przedmiotu najmu i wyposażenia technicznego, powstałych w wyniku ich użytkowania przez Najemcę lub osoby znajdujące się w najętych pomieszczeniach za jego przyzwoleniem.
8. W przypadku wystąpienia szkody wynikłej z niewłaściwego użytkowania Przedmiotu najmu, Najemca pokryje ją w całości w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o jej 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. Przez cały okres najmu Najemca zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków w zakresie działalności prowadzonej w Przedmiocie najmu.
2. 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 najmu;
  - 3) posprzątania miejsc udostępnionych firmie cateringowej, jeżeli zostały udostępnione;
  - 4) pozostawienia Przedmiotu najmu po Wydarzeniu w stanie nie pogorszonym.
3. 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 Przedmiocie najmu.
4. Najemca sam na własny koszt instaluje oraz likwiduje (niezwłocznie po upływie okresu najmu) zawieszane dekoracje, banery, reklamy etc.
5. Za wszelkie szkody i koszty powstałe u Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy w okresie najmu, odpowiedzialność ponosi Najemca wedle ogólnych zasad określonych w kodeksie cywilnym.

## **§ 7**

### **Przepisy końcowe**

1. Opera Wroclawska zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania za wyrządzone szkody, w tym także za naruszenie dobrego wizerunku lub imienia instytucji.
2. Opera Wroclawska 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 odpowiednie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 października 2023 r.

Dyrektor Opery Wroclawskiej

*Tomasz Janczak*