

Warunki ogólne najmu hal zdjęciowych

w

**CENRUM PRODUKCJI FILMOWO TELEWIZYJNEJ
ATM Studio Sp. z o.o.
Warszawa – Wawer , ul. Wał Miedzeszyński 384**

Spis treści

1. Przedmiot najmu
2. Czas trwania umowy
3. Czynniki najmu, opłaty za najem Elementów Dodatkowych oraz Usługi Dodatkowe
4. Opłaty eksploatacyjne
5. Kaucja
6. Rezerwacja
7. Ubezpieczenia
8. Przekazanie przedmiotu najmu
9. Dostęp do przedmiotu najmu
10. Zasady ogólne użytkowania Przedmiotu Najmu
11. Zasady szczególne użytkowania Przedmiotu Najmu
12. Organizacja produkcji/impres w Przedmiocie Najmu z udziałem Publiczności
13. Procedura zamówień Usług Dodatkowych
14. Rozwiązanie umowy
15. Odpowiedzialność, siła wyższa
16. Zwrot przedmiotu najmu
17. Cesja

Warunki ogólne najmu hal zdjęciowych

Jako załącznik do Umowy najmu ustala się następujące warunki ogólne najmu hal zdjęciowych („**Warunki Ogólne**”) zlokalizowanych w obiekcie złożonym z hal zdjęciowych z częścią biurowo-socjalną, magazynową, usługami towarzyszącymi i parkingiem oraz konieczną infrastrukturą sanitarną i energetyczną, położonym na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ulicy Wał Miedzeszyński 384, („**Obiekt**”):

1. Przedmiot najmu

1.1. Wynajmujący dysponuje następującymi pomieszczeniami, które mogą być wynajęte razem lub osobno i stanowią przedmiot najmu („**Przedmiot Najmu**”):

1.1.1. sześć następujących hal zdjęciowych:

- a. hala A znajdująca się na parterze Obiektu, o powierzchni całkowitej 1.500 m², z zainstalowanymi pod stropem pomostami technicznymi,
- b. hala B znajdująca się na parterze Obiektu, o powierzchni całkowitej 800 m², z zainstalowanym pod stropem rusztem technicznym,
- c. hala C znajdująca się na parterze Obiektu, o powierzchni całkowitej 800 m², z zainstalowanym pod stropem rusztem technicznym,
- d. hala D znajdująca się na 1 piętrze Obiektu, o powierzchni całkowitej 800 m², z zainstalowanym pod stropem rusztem technicznym,
- e. hala E znajdująca się na 1 piętrze Obiektu, o powierzchni całkowitej 800 m², z zainstalowanym pod stropem rusztem technicznym,
- f. hala F znajdująca się na 1 piętrze Obiektu, o powierzchni całkowitej 500 m², z zainstalowanym pod stropem rusztem technicznym,

zwane dalej „**Halą Zdjęciową**”.

1.1.2. powierzchnie dodatkowe:

- a. w pełni umeblowane i wyposażone garderoby różnej wielkości, o następujących parametrach:
 - osiem modułów garderób o podstawowym standardzie, znajdujących się na antresoli Obiektu, o pow. 32,40 m², składających się z: 2 pokoi (pomieszczenia bez dostępu do światła dziennego, przylegające do ściany hal zdjęciowych) o pow. 12,50 m² każdy (z pełnym umeblowaniem i wyposażeniem) oraz własnego węzła sanitarnego z kabiną prysznicową i przedsionka wejściowego (zamykanego korytarza),
 - sześć modułów garderób o podwyższonym standardzie, znajdujących się na 1 piętrze Obiektu, o pow. 39,5 m², składających się z: 2 pokoi (pomieszczenia z dostępem do światła dziennego przylegające do elewacji budynku) o pow. 13,00 m² każdy (z pełnym umeblowaniem i wyposażeniem) oraz własnego węzła sanitarnego z kabiną prysznicową, podręcznego magazynku na kostiumy i przedsionka wejściowego (zamykanego korytarza),
 - dwa moduły garderób o podwyższonym standardzie (typu VIP), znajdujących się na 1 piętrze Obiektu, każdy o pow. 60,00 m², składających się z: salonu, pokoju wypoczynkowego (z pełnym umeblowaniem i wyposażeniem) oraz własnego węzła sanitarnego z wanną i kabiną prysznicową,
- b. Cztery magazyny scenograficzne na parterze oraz na pierwszym piętrze Obiektu – magazyny mogą być wynajmowane na m² lub w całości,
- c. Magazyn kostiumów wraz z pralnią, znajdujący się na antresoli Obiektu,
- d. miejsca parkingowe zlokalizowane bezpośrednio przy halach zdjęciowych – mogą być wynajmowane na stanowiska, przy czym Najemca, po wcześniejszym uzgodnieniu z administratorem, ma ponadto nieodpłatnie dostęp do utwardzonego placu parkingowego na działce sąsiadującej z Obiektem,
- e. siedem charakterystycznych wielostanowiskowych (w każdej po dwa stanowiska charakterystyczne) – możliwy jest ich wynajem tylko w zestawach po dwa stanowiska w jednym pomieszczeniu;

zwane dalej „**Elementami Dodatkowymi**”.

1.2 Wynajmujący może zorganizować wykonanie na odrębne zamówienie Najemcy w związku z najmem Przedmiotu Najmu usługi dodatkowe w postaci:

- a. usługi sprzątnia,
- b. kontener na elementy po dekoracji
- c. przechowania po wygaśnięciu stosunku najmu.

zwane dalej „**Usługami Dodatkowymi**”.

2. Czas trwania umowy

2.1 Umowy najmu zawierane są na czas określony i mają charakter:

- a) krótkoterminowy – okres najmu Hali Zdjęciowej liczony jest w dniach lub tygodniach i nie przekracza jednego miesiąca („**najem krótkoterminowy**”),

- b) długoterminowy – okres najmu Hali Zdjęciowej liczony jest w tygodniach lub miesiącach i przekracza jeden miesiąc („**najem długoterminowy**”).
- 2.2 Umowa najmu zarówno krótko- jak i długoterminowa może być przedłużona na żądanie Najemcy zgłoszone na piśmie, o ile w dniu zgłoszenia żądania przedłużenia, za który uważa się dzień, w którym oświadczenie o zamiarze przedłużenia najmu dotarło do osób administrujących Obiektem w imieniu Wynajmującego, Wynajmujący nie posiada już rezerwacji na Przedmiot Najmu lub jego część we wskazanym przez Najemcę terminie.
- 2.3 Jeżeli we wskazanym w żądaniu przedłużenia terminie istnieje możliwość wynajęcia Hali Zdjęciowej oraz Elementów Dodatkowych objętych żądaniem przedłużenia najmu, Wynajmujący potwierdzi pisemnie możliwość przedłużenia najmu oraz prześle Najemcy stosowny aneks do podpisu. Umowę uważa się za przedłużoną z chwilą podpisania aneksu przez obie Strony.
- 2.4 W przypadku, gdy Hala Zdjęciowa nie jest zarezerwowana w terminie objętym żądaniem przedłużenia najmu, ale taką rezerwacją objęte są w części lub w całości Elementy Dodatkowe objęte zamiarem przedłużenia najmu, stanowiące Przedmiot Najmu, Wynajmujący poinformuje o tym niezwłocznie Najemcę. Strony przedłużą Umowę stosownie do postanowień ust. 2.3 powyżej, o ile Najemca pisemnie potwierdzi, że nadal jest zainteresowany takim przedłużeniem w sytuacji, gdy Wynajmujący nie dysponuje wszystkimi elementami przedmiotu najmu zgodnie z żądaniem najemcy.

3. Czynnosc najmu, opłaty za najem Elementów Dodatkowych oraz Usługi Dodatkowe

- 3.1. Czynnosc najmu za wynajem Hali Zdjęciowej Strony ustalają w Umowie.
- 3.2. Opłaty za wynajem poszczególnych Elementów Dodatkowych naliczane są osobno od każdego z Elementów Dodatkowych wg stawek za dzień/tydzień/miesiąc, wskazanych w Umowie.
- 3.3. Faktura obejmująca czynnosc najmu za wynajem Hali Zdjęciowej oraz opłaty za wynajem Elementów Dodatkowych wystawiona zostanie przez Wynajmującego:
 - a. w terminie 7 dni od daty opuszczenia Hali Zdjęciowej przez Najemcę - przy najmach krótkoterminowych;
 - b. na koniec każdego miesiąca kalendarzowego okresu najmu Hali Zdjęciowej - przy najmach długoterminowych.
- 3.4. Faktura obejmująca czynnosc najmu za wynajem Hali Zdjęciowej oraz opłaty za wynajem Elementów Dodatkowych płatna będzie w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury Najemcy.
- 3.5. Opłaty za świadczenie przez Wynajmującego na rzecz Najemcy Usług Dodatkowych naliczane są wg stawek za godzinę/dzień, wskazanych w Cenniku.
- 3.6. Faktura obejmująca opłaty za Usługi Dodatkowe zostanie wystawiona przez Wynajmującego w dniu wykonania danej Usługi Dodatkowej. Faktura płatna będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, przy czym nie później niż w dniu opuszczenia przez Najemcę najmowanej Hali Zdjęciowej.
- 3.7. W przypadku, gdy wartość zamówionej Usługi Dodatkowej przekracza kwotę 10 000 złotych Najemca zobowiązany jest do uiszczenia zaliczki stanowiącej równowartość 20 % wartości zamówionej Usługi Dodatkowej.
- 3.8. Zaliczka powinna zostać uiszczona przed wykonaniem Usługi Dodatkowej na podstawie dokumentu wystawionego przez Wynajmującego wskazującego kwotę i termin zapłaty zaliczki.
- 3.9. Wszelkie płatności na rzecz Wynajmującego Najemca będzie dokonywał przelewem bankowym na rachunek bankowy wskazany w fakturze VAT lub innym dokumencie wzywającym do zapłaty. W przypadku zamówienia Usług Dodatkowych Najemca może dokonać wpłaty zaliczki w formie gotówkowej.
- 3.10. Najemca nie będzie uprawniony do dokonywania potrąceń jakichkolwiek wierzytelności przysługujących mu wobec Wynajmującego z wierzytelnościami Wynajmującego przysługującymi mu wobec Najemcy z tytułu czynnosc najmu Hal Zdjęciowych, opłat za Elementy Dodatkowe, opłat eksploatacyjnych oraz opłat za Usługi Dodatkowe, za wyjątkiem potrącania wierzytelności zasądzonych na rzecz Najemcy prawomocnym orzeczeniem sądowym lub uznanych przez Wynajmującego na piśmie.

4. Opłaty eksploatacyjne

- 4.1 Opłaty eksploatacyjne naliczane są za wynajem Hali Zdjęciowej. Koszty eksploatacji Elementów Dodatkowych zostały skalkulowane w opłatach za ich wynajem wskazanych w Cenniku.
- 4.2 Na opłaty eksploatacyjne związane z wynajmem Hali Zdjęciowej składają się opłaty związane z:
 - a. kosztem zużytej energii elektrycznej w związku z prowadzoną produkcją (w tym do oświetlenia roboczego i efektywnego oraz do zasilania pozostałych urządzeń wykorzystywanych podczas produkcji przez Najemcę) – naliczane wg stanu licznika,
 - b. kosztem zużytej energii elektrycznej w związku z klimatyzacją (w tym chłodzeniem i ogrzewaniem) Hali Zdjęciowej – naliczane wg stanu licznika,
 - c. kosztem zużytej energii elektrycznej w związku z przyłączeniem wozów transmisyjnych naliczane wg stanu licznika.
- 4.3. Opłaty wskazane w ust. 4.2 a. - c. powyżej naliczane będą przy najmach krótkoterminowych wg stanu licznika spisywanego przy przekazaniu Przedmiotu Najmu Najemcy oraz przy jego odbiorze. Strony uwzględnią stan liczników w protokole zdawczo-odbiorczym.
- 4.4. Opłaty wskazane w ust. 4.2 a. - c. powyżej naliczane będą przy najmach długoterminowych wg stanu licznika, spisywanego przy przekazaniu Przedmiotu Najmu Najemcy oraz przy jego odbiorze. Strony uwzględnią stan liczników w protokole zdawczo-odbiorczym. Ponadto Wynajmujący dokona spisania stanu liczników przy obecności przedstawiciela Najemcy 1 raz w miesiącu (a na żądanie Najemcy częściej) – w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego, trwającego w okresie najmu.
- 4.5. Opłaty związane ze zużyciem wody uwzględnione zostały w czynnosc najmu oraz opłatach za Elementy Dodatkowe.

5. Kaucja

- 5.1. Najemca może zostać zobowiązany do uiszczenia przed wydaniem przedmiotu Umowy najmu, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od podpisania Umowy najmu, kaucji, stanowiącej zabezpieczenie spłaty czynszu najmu Hali Zdjęciowej, opłat za najem Elementów Dodatkowych, opłat eksploatacyjnych, opłat związanych z opróżnieniem/sprzątnięciem końcowym Hali Zdjęciowej, oraz innych należności związanych z Umową najmu i wynosi:
- równowartość czynszu najmu Hali Zdjęciowej za 1 miesiąc – jeżeli Umowa została zawarta na co najmniej 3 miesiące,
 - równowartość czynszu najmu Hali Zdjęciowej za 2 tygodnie – jeżeli Umowa została zawarta na okres do 3 miesięcy,
 - 25% wartości czynszu najmu Hali Zdjęciowej za cały czas trwania Umowy – jeżeli Umowa została zawarta na czas powyżej 7 dni,
 - 50% wartości czynszu najmu Hali Zdjęciowej za cały czas trwania Umowy – jeżeli Umowa została zawarta na czas od 1 do 7 dni.
- 5.2. Kaucja zostanie uiszczona przez Najemcę poprzez wpłatę na rachunek Wynajmującego wskazany w Umowie najmu.
- 5.3. Strony ustalają, iż data wpływu kaucji na konto Wynajmującego jest datą zapłaty kaucji.
- 5.4. Po upływie okresu najmu Kaucja zostanie zaliczona przez Wynajmującego na poczet należności Najemcy w następującej kolejności pierwszeństwa zaspokojenia: czynsz najmu Hali Zdjęciowej, opłaty za najem Elementów Dodatkowych, opłaty eksploatacyjne, opłaty związane z opróżnieniem/sprzątnięciem końcowym Hali Zdjęciowej, inne należności związane z Umową najmu.
- 5.5. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w wysokości równej kwocie uprzednio wpłaconej lub pomniejszonej zgodnie z zasadami określonymi w ust. 5.4 w terminie jednego miesiąca od dnia zakończenia stosunku najmu. Wynajmujący ma jednak prawo wstrzymania wypłaty kaucji do czasu rozliczenia wszystkich uprawdopodobnionych należności.

6. Rezerwacja

- 6.1. Potencjalny najemca może zgłosić do Wynajmującego w formie pisemnej lub mailowej zamiar wynajęcia konkretnej Hali Zdjęciowej oraz ewentualnie Elementów Dodatkowych. Wynajmujący w ciągu 3 dni od otrzymania ww. zgłoszenia poinformuje potencjalnego najemcę o możliwości rezerwacji Hali Zdjęciowej.
- 6.2. Jeżeli wynajęcie Hali Zdjęciowej będzie możliwe w terminie wskazanym przez potencjalnego najemcę, Wynajmujący prześle mu wraz z potwierdzeniem możliwości wynajmu Hali Zdjęciowej w proponowanym terminie umowę najmu z załącznikami wraz z wezwaniem do jej zawarcia w terminie 7 dni.
- 6.3. W czasie pomiędzy potwierdzeniem przez Wynajmującego możliwości rezerwacji Hali Zdjęciowej w proponowanym przez potencjalnego najemcę terminie a podpisaniem umowy najmu, Wynajmujący poinformuje potencjalnego najemcę o każdym zgłoszeniu przez osoby trzecie zamiaru wynajmu Hali Zdjęciowej lub Elementów Dodatkowych, objętych zgłoszeniem potencjalnego najemcy, które wpłynęło po zgłoszeniu potencjalnego najemcy i wezwie go do niezwłocznego zawarcia umowy najmu, nie później jednak niż w terminie 3 dni od daty otrzymania innego zgłoszenia.
- 6.4. Brak zawarcia umowy najmu we wskazanym przez Wynajmującego terminie zarówno w sytuacji wskazanej w ust. 6.2 jak i 6.3 powyżej zwalnia Wynajmującego z obowiązku informacyjnego względem potencjalnego najemcy wskazanego w ust. 6.3 powyżej.
- 6.5. Rezerwacja Hali Zdjęciowej oraz Elementów Dodatkowych staje się wiążącą dla Wynajmującego z chwilą podpisania umowy najmu lub pisemnego potwierdzenia intencji zawarcia umowy.

7. Ubezpieczenia

- 7.1. Najemca jest obowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia od następstw nieszczęśliwych wypadków dla swoich pracowników, gości, publiczności; stosowną polisę okaże na każde wezwanie Wynajmującego.
- 7.2. Najemca jest zobowiązany zawrzeć ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone przez jego pracowników, współpracowników, gości, publiczność; stosowną polisę okaże na każde wezwanie Wynajmującego.
- 7.3. Brak zawarcia ubezpieczenia NNW oraz OC przez Najemcę lub brak uwzględnienia przez Najemcę wymogów stawianych przez Wynajmującego co do zakresu ubezpieczenia oraz jego wartości może być przyczyną rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
- 7.4. Najemca ubezpieczy we własnym zakresie zarówno od kradzieży, jak i od zniszczenia w pełnym zakresie sprzęt wniesiony do Przedmiotu Najmu. W przypadku poniesienia przez najemcę szkody w związku z faktem braku zawarcia takiego ubezpieczenia, Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności względem Najemcy, chyba że szkoda wynika z winy Wynajmującego.
- 7.5. Wynajmujący zawiera stosowne ubezpieczenia OC oraz NW dla całego Obiektu oraz swoich pracowników i współpracowników.

8. Przekazanie Przedmiotu Najmu

- 8.1. Wynajmujący zobowiązuje się przekazać Najemcy Przedmiot Najmu w pierwszym dniu okresu najmu, najpóźniej do godziny 10.00.
- 8.2. Najemca zobowiązuje się odebrać Przedmiot Najmu w terminie wskazanym w ust. 8.1. Jeżeli Najemca nie odbierze Przedmiotu Najmu w tym terminie, pomimo gotowości Wynajmującego, uważa się, że Wynajmujący przekazał Najemcy Przedmiot Najmu, a Najemca odebrał Przedmiot Najmu.
- 8.3. Przedmiot Najmu przekazywany jest na podstawie podpisanego przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym Strony uwzględnią stan techniczny Przedmiotu Najmu oraz stan liczników w Hali Zdjęciowej oraz ewentualne uszkodzenia Przedmiotu

- Najmu, istniejące już w chwili jego przekazania. W przypadku braku obecności Najemcy przy przekazaniu Przedmiotu Najmu, protokół podpisany przez Wynajmującego jednostronnie uważa się za potwierdzenie wydania Przedmiotu Najmu.
- 8.4. W protokole zdawczo-odbiorczym zostaną wskazane ewentualne wady Przedmiotu Najmu, pod rygorem braku możliwości powoływania się na te wady w przyszłości przez Najemcę. Wynajmujący zleci niezwłoczne usunięcie uznanych przez niego wad - w tym celu Najemca umożliwi Wynajmującemu niezbędny dostęp do Przedmiotu Najmu. Wady, które nie uniemożliwiają prowadzenia prac zdjęciowych przez Najemcę w Hali Zdjęciowej, nie uzasadniają odmowy przyjęcia Przedmiotu Najmu przez Najemcę.
- 8.5. 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, jego instalacji itp.

9. Dostęp do Przedmiotu Najmu

- 9.1 Stały personel produkcyjny Najemcy ma prawo dostępu do Przedmiotu Najmu oraz części wspólnych Obiektu, tj. hallu wejściowego, punktów gastronomicznych zlokalizowanego na terenie Obiektu, poczekalni itd. (zgodnie z uprawnieniami nadanymi na karcie dostępu).
- 9.2 Najemca jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu najpóźniej 48 godzin przed rozpoczęciem okresu najmu listę osób, obejmującą stały personel produkcyjny Najemcy („**Lista osób zatrudnionych w produkcji**”), dla których Wynajmujący wyda niezwłocznie, nie później jednak niż 24 godziny przed rozpoczęciem okresu najmu, stosowne karty dostępu lub w inny skuteczny sposób udostępni im korzystanie z przedmiotu Najmu..
- 9.3 Jeżeli Najemca przekaże Wynajmującemu Listę później niż 48 godzin przed rozpoczęciem okresu najmu, jednak co najmniej 24 godziny przed rozpoczęciem tego okresu, Wynajmujący dołoży wszelkich starań, by wydać Najemcy karty dostępu najpóźniej przy przekazaniu Przedmiotu Najmu. Jeżeli Wynajmujący w takim wypadku nie dostarczy Najemcy kart dostępu na termin przekazania Przedmiotu Najmu, Najemcy nie przysługują żadne roszczenia odszkodowawcze względem Wynajmującego a do czasu ich wydania Wynajmujący będzie umożliwiał wstęp na teren Obiektu na podstawie listy w formie papierowej.
- 9.4 Najemca będzie zobowiązany do zwrotu wydanych mu kart dostępu najpóźniej w ciągu 24 godzin od zakończenia podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego najmu. W przypadku braku zwrotu kart dostępu we wskazanym powyżej terminie Najemca obciążą Wynajmującego opłatą jak za utratę kart, wskazaną w Cenniku.
- 9.5 W przypadku zaproszenia przez Najemcę do realizacji produkcji odbywającej się w Przedmiocie Najmu gości, statystów, uczestników castingów („**Publiczność**”) – osoby te mają dostęp do Przedmiotu Najmu oraz części wspólnych Obiektu, tj. hallu wejściowego, punktu gastronomicznego oraz toalet pod warunkiem, że zostaną zgłoszone przez Najemcę na imiennej liście osób, przedstawionej administratorowi Obiektu najpóźniej na 24 godziny przed terminem zaproszenia. Identyfikacja osób spośród Publiczności będzie dokonywana przez osoby z ochrony Obiektu na podstawie dokumentu ustalonego z Najemcą.

10. Zasady ogólne użytkowania Przedmiotu Najmu

- 10.1 Najemca jest uprawniony do korzystania w trakcie trwania Umowy z powierzchni wspólnych oraz powierzchni zewnętrznych Obiektu.
- 10.2 Najemca oświadcza, że wynajmuje Przedmiot Najmu w celu prowadzenia produkcji audycji telewizyjnej / serialu telewizyjnego / filmu fabularnego. Szczegółowy zakres i cel najmu, oraz ewentualne odstępstwa od wskazanego wyżej przeznaczenia Przedmiotu Najmu określa Umowa.
- 10.3 Najemca zobowiązuje się, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, nie wykorzystywać Przedmiotu Najmu ani jakiegokolwiek jego części, ani też nie zezwalać na jego wykorzystywanie lub jakiegokolwiek jego części do jakiegokolwiek innego celu poza opisanym w ust. 10.2.
- 10.4 Najemca nie będzie użytkował, ani nie dopuści do użytkowania Przedmiotu Najmu w sposób, który może prowadzić do jego zniszczenia lub stanowić niedogodność dla każdego innego najemcy lub użytkownika Obiektu
- 10.5 Najemca będzie przestrzegał Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego oraz innych instrukcji dotyczących bezpiecznego użytkowania Budynku i Przedmiotu Najmu, stanowiące załącznik do Umowy, wskazanych w pkt. 11.1 poniżej. Wszelkie zmiany tych dokumentów nie wymagają zgody Najemcy oraz nie stanowią zmiany Umowy.
- 10.6 Najemca ma prawo do całodobowego dostępu do Budynku, na warunkach określonych w Umowie oraz regulaminie budynku.
- 10.7 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, a szczególności w Hali Zdjęciowej i Budynku.
- 10.8 Najemca zapewni Wynajmującemu dostęp do Przedmiotu Najmu przez cały okres najmu w celu przeprowadzenia kontroli Przedmiotu Najmu. Jeżeli kontrola stwierdzi rażące naruszenie warunków Umowy najmu, a w szczególności naruszenie zasad bezpieczeństwa oraz ochrony przeciwpożarowej obowiązujących na terenie hal zdjęciowych i całego Obiektu, Wynajmujący będzie uprawniony do natychmiastowego rozwiązania Umowy najmu.
- 10.9 Wszelkie naprawy w Przedmiocie Najmu w okresie najmu obciążają Wynajmującego. Jeżeli przyczyną awarii, stanowiącej podstawę do wykonania naprawy leżą po stronie Najemcy, Wynajmujący obciąży go kosztem naprawy, a w szczególności materiałów oraz robocizny.
- 10.10 Najemca jest zobowiązany zgłosić Wynajmującemu niezwłocznie wszelkie awarie oraz usterki Przedmiotu Najmu wymagające stosownej naprawy, nie później jednak niż w ciągu 6 godzin od momentu ich wykrycia. Wszelkie usterki i awarie Hali Zdjęciowej stanowiące zagrożenie bezpieczeństwa użytkowania Hali Zdjęciowej, w szczególności bezpieczeństwa pożarowego wymagają natychmiastowego zgłoszenia, nie później niż 2 minut od ich wykrycia.

- 10.11 Najemca jest obowiązany do utrzymywania Przedmiotu Najmu w czystości. Wynajmujący gwarantuje sprzątnięcie części wspólnych Obiektu. Sprzątnięcie Przedmiotu Najmu może odbyć się także na każde żądanie Najemcy za dodatkową opłatą. W przypadku najmu długoterminowego Najemca może zamówić cykliczne świadczenie dodatkowej usługi sprzątnięcia.

11. Zasady szczególne użytkowania Przedmiotu Najmu

- 11.1 Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP, Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego, Instrukcji Obciążania Elementów Konstrukcyjnych Obiektu, Instrukcji Bezpiecznego Użytkowania Pożarowego Hali Zdjęciowych w przypadku realizacji zdjęć z efektami niebezpiecznymi pożarowo.
- 11.2 Najemca sam na własny koszt instaluje oraz likwiduje dekoracje konieczne do wykonania zaplanowanej przez niego produkcji w hali zdjęciowej. Dekoracje muszą być wykonane z materiałów gwarantujących zachowanie należącego bezpieczeństwa i higieny pracy oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego, posiadających stosowne atesty. Wynajmujący ma prawo skontrolować w każdym czasie, czy Najemca stosuje się do ww. wymogu i zażądać przedstawienia stosownych atestów.
- 11.3 Najemca może używać otwartego ognia, stosować efekty pirotechniczne oraz środki łatwopalne w hali zdjęciowej tylko po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym oraz po uzyskaniu jego pisemnej zgody, której wyrażenie będzie zależało od spełnienia przez Najemcę wszystkich warunków bezpieczeństwa bhp oraz p-poż., w szczególności przewidzianych podczas nagrań telewizyjnych prowadzonych z użyciem takich środków. Najemca zapewni w takim przypadku w szczególności obecność fachowych pracowników służby zdrowia lub ratowników medycznych wykwalifikowanych w zakresie udzielania pierwszej pomocy, posiadających odpowiedni sprzęt ratowniczy i środki do udzielania pierwszej pomocy.
- 11.4 Pracownik Najemcy, który znajdzie niewypały, porzucone materiały wybuchowe, wyroby pirotechniczne lub amunicję albo zauważy pozostawienie ich bez zabezpieczenia, obowiązany jest niezwłocznie ostrzec innych pracowników i zgłosić o tym najbliższej osobie nadzoru i kierownictwa.
- 11.5 Wjazd jakichkolwiek samochodów do wnętrza Hali Zdjęciowej jest zabroniony. W celu rozładunku lub załadunku samochodu ciężarowe mają prawo korzystać z hali rozładunkowej.
- 11.6 Samochody stanowiące elementy scenografii mogą być ustawiane na terenie Hali Zdjęciowej bez specjalnych dodatkowych zezwoleń ze strony Wynajmującego lub administratora Obiektu, o ile został opróżniony zbiornik paliwa pojazdu i odłączono zasilanie akumulatorowe pojazdu.
- 11.7 Najemca zobowiązuje się dokładnie zapoznać z treścią instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, stanowiącej załącznik nr 2.6 do Umowy najmu i stosować się ściśle do zawartych w niej zasad bezpieczeństwa. Najemca zobowiązuje się w szczególności nie zamieszczać elementów dekoracji, scenografii, instalacji i urządzeń w sposób zmniejszający wymiary drogi ewakuacyjnej oraz nie wykorzystywać drogi ewakuacyjnej z Hali Zdjęciowej jako miejsca oczekiwania na wejście do sali przez Publiczność.
- 11.8 Najemca zapewnia, że stan urządzeń oraz maszyn zlokalizowanych w celu prowadzenia produkcji w Hali Zdjęciowej gwarantuje pełne bezpieczeństwo i higienę pracy.
- 11.9 Najemca zapewnia, że obsługa urządzeń wymagających odpowiednich kwalifikacji, będzie wykonywana tylko przez osoby posiadające stosowne uprawnienia w tym zakresie.
- 11.10 Najemca zapewnia we własnym zakresie swoim pracownikom pierwszą pomoc w nagłych wypadkach przy pracy oraz w razie potrzeby pomoc lekarską oraz transport do zakładu leczniczego.
- 11.11 Najemca zapewni dla prac zdjęciowych wykonywanych w warunkach zwiększonego zagrożenia bezpieczeństwa sporządzenie szczegółowego planu zabezpieczeń. Wynajmujący będzie miał prawo zażądać w każdym czasie okazania mu takiego planu do wglądu.
- 11.12 Najemca zapewni, by prace montażowe dekoracji na wysokości ponad czterech metrów od poziomu podłogi wykonywane były przez osoby posiadające aktualne zaświadczenia lekarskie zezwalające na pracę na wysokości oraz by roboty instalacyjno-montażowe przy urządzeniach energetycznych, instalowanych w dekoracjach, wykonywali pracownicy z odpowiednimi uprawnieniami.
- 11.13 Pracownicy Najemcy zatrudnieni przy robotach budowlano-montażowych i instalacyjnych w czasie budowy i rozbioru dekoracji oraz korzystający z pomostów technicznych pod stropem powinni stosować hełmy ochronne i sprzęt ochrony osobistej, zabezpieczający przed upadkiem z wysokości.
- 11.14 Najemca wyznaczy 1 osobę ze swojego zespołu do pełnienia nadzoru nad użytkowaniem i stanem pomieszczeń halowych i poinformuje o tym Wynajmującego w ciągu 24 godzin od odbioru Przedmiotu Najmu na piśmie. Wynajmujący będzie uprawniony do zwracania się do tej osoby z żądaniem wyjaśnień, podjęcia określonych kroków, udzielenia stosownych informacji, etc. w każdym czasie.
- 11.15 Elementy dekoracji oraz materiałów budowlanych będą składowane przez Najemcę tylko w miejscach do tego przeznaczonych. Zabrania się składowania tego typu elementów na terenie Hali Zdjęciowej.

12. Organizacja produkcji/imprez w Przedmiocie Najmu z udziałem Publiczności

- 12.1 Jeżeli Najemca zaprasza w związku z realizowaną produkcją/imprezą w Przedmiocie Najmu Publiczność w ilości przekraczającej 20 osób, jest zobowiązany poinformować o tym Wynajmującego najpóźniej na 48 godzin przed datą ww. produkcji/imprezy. Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości ustala się, że każda próba, casting przed produkcją z udziałem Publiczności w ilości jw. traktowana jest jak produkcja/impreza.
- 12.2 Jeżeli produkcja/impreza z udziałem Publiczności ma charakter Imprezy Masowej, uzyskanie stosownych zezwoleń administracyjnych leży po stronie Najemcy – organizatora imprezy.
- 12.3 Jeżeli Najemca zaprasza w związku z realizowaną produkcją/imprezą w Przedmiocie Najmu Publiczność w ilości przekraczającej 20 osób, jest zobowiązany zapewnić dodatkową obsługę Publiczności, tj.

- a. zamówić w porozumieniu z Wynajmującym dodatkową ochronę, która będzie m.in. kontrolować ruch Publiczności w częściach wspólnych Obiektu lub Przedmiocie Najmu, najpóźniej na 24 godziny przed dniem, w którym ma odbyć się produkcja/impreza,
 - b. zorganizować doraźną opiekę medyczną z uczestnictwem pracowników służby zdrowia lub wykwalifikowanych ratowników medycznych, posiadających odpowiedni sprzęt ratowniczy i środki do udzielania pierwszej pomocy, w tym środek transportu zapewniający dowiezienie osób poszkodowanych do placówek opieki medycznej,
 - c. zorganizować nadzór przeciwpożarowy;
- 12.4 Jeżeli charakter produkcji/imprezy z udziałem Publiczności za tym przemawia Wynajmujący może:
- a. zarządzić przeprowadzenie przez ochronę Obiektu dobrowolnej kontroli rzeczy osobistych wnoszonych przez Publiczność do Obiektu pod rygorem odmowy wstępu, jak również wnoszonych z Obiektu,
 - b. zażądać od Najemcy zorganizowania dodatkowego nadzoru przeciwpożarowego produkcji/imprez z udziałem Publiczności w ilości do 20 osób.

13. Rozwiązanie umowy

- 13.1 Umowa rozwiązuje się z upływem terminu, na jaki została zawarta.
- 13.2 Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
- a. stwierdzenia rażącego naruszenia przez Najemcę zasad BHP lub p-poż.,
 - b. stwierdzenia braku zawarcia przez Najemcę wymaganego ubezpieczenia OC lub NW lub zawarcia ubezpieczenia na kwotę niższą niż wymaganą zgodnie z niniejszymi Warunkami Ogólnymi,
 - c. stwierdzenia braku wywiązania się z któregokolwiek ze zobowiązań spoczywających na Najemcy w związku z organizacją produkcji/imprezy z udziałem Publiczności w ilości przekraczającej 20 osób,
 - d. nieuiszczenia w terminie kaucji lub uiszczenia kaucji w niższej niż umownie ustalona wysokości,
 - e. nieuiszczenia w terminie czynszu za najem Hali Zdjęciowej lub opłaty za Elementy Dodatkowe,
 - f. używania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób niezgodny z Umową lub jego przeznaczeniem,
 - g. podnajmu lub użyczenia przedmiotu najmu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - h. zaprzestania prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej, postawienia Najemcy w stan likwidacji lub podjęcia uchwały o rozwiązaniu Najemcy
 - i. innego rażącego naruszenia postanowień Umowy.
- 13.3 W przypadku najmu długoterminowego Strony mogą przewidzieć okres wypowiedzenia Umowy, który wynosić będzie:
- a. 7 dni - w przypadku umowy zawartej na czas od 1 miesiąca do 3 miesięcy,
 - b. 14 dni - w przypadku umowy zwartej na czas od 1 miesiąca do 6 miesięcy,
 - c. 1 miesiąc - w przypadku umów dłuższych niż 6 miesięcy.
- 13.4 Jeżeli Najemca jest jednocześnie najemcą pomieszczeń biurowych i umowa najmu biura zostanie rozwiązana w trybie natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Najemcy w okresie trwania najmu Hali Zdjęciowej, Umowa najmu Hali Zdjęciowej ulega rozwiązaniu w tym samym dniu, co umowa najmu pomieszczeń biurowych.

14. Odpowiedzialność, siła wyższa

- 14.1 Najemca ponosi wobec Wynajmującego odpowiedzialność za wszelkie szkody w Przedmiocie Najmu, oraz za wszelkie szkody w pozostałych częściach Obiektu spowodowane przez jego pracowników, współpracowników, podnajemców, klientów oraz inne osoby przebywające na terenie Przedmiotu Najmu za zgodą Najemcy, jego dostawców, jego wykonawców i inne osoby działające za zgodą lub na zlecenie Najemcy.
- 14.2 Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za konsekwencje braku usług teleinformatycznych lub pogorszenie ich jakości, które dostarcza, na zasadzie odrębnej umowy, zewnętrzny operator telekomunikacyjny.
- 14.3 Z powodu wad Przedmiotu Najmu Najemca może dochodzić jedynie roszczeń odszkodowawczych, o ile szkoda lub zmniejszenie użyteczności Przedmiotu Najmu są znaczne lub Przedmiot Najmu nie posiada przyrzeczonych właściwości.
- 14.4 W przypadku rozwiązania Umowy przed upływem Okresu Najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca ponosi odpowiedzialność wobec Wynajmującego za utracony przez niego Czynsz w pełnej wysokości.
- 14.5 Brak dostępu do Przedmiotu Najmu lub Obiektu na skutek okoliczności niezależnych od Wynajmującego (np. z powodu zagrożenia pożarowego, powodziowego, terrorystycznego, itd.) nie może stanowić podstawy dla żądania obniżenia czynszu najmu Hali Zdjęciowej lub opłat za Elementy Dodatkowe przez Najemcę. Najemca nie będzie uprawniony również do dochodzenia żadnych roszczeń w przypadku, gdy brak dostępu do Przedmiotu Najmu lub Obiektu następuje na skutek zdarzeń zewnętrznych, przyszłych i niepewnych, np. demonstracji, zgromadzeń publicznych, robót budowlanych na drodze publicznej, klęsk żywiołowych („Siła Wyższa”).
- 14.6 Strony ustalają, iż Wynajmujący oraz Najemca nie ponoszą względem siebie odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie swoich zobowiązań z powodu Siły Wyższej przez czas wynikający z działania Siły Wyższej lub czas niezbędny do usunięcia skutków działania Siły Wyższej.

15. Zwrot przedmiotu najmu

- 15.1 Zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi do godziny 24.00 w ostatnim dniu najmu.
- 15.2 Podczas zwrotu Przedmiotu Najmu Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym uwzględnią przede wszystkim stan liczników oraz ewentualne szkody powstałe w trakcie okresu najmu.

- 15.3 Koszt doprowadzenia Przedmiotu Najmu do stanu, w jakim Przedmiot Najmu został Najemcy przekazany, co zostało stwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym podczas odbioru przedmiotu najmu przez Najemcę, obciąża Najemcę, chyba że wykaże, iż szkody w Przedmiocie Najmu powstały wyłącznie z przyczyn zawinionych przez Wynajmującego.
- 15.4 Najemca jest obowiązany do usunięcia i wywiezienia na własny koszt z Przedmiotu Najmu wszystkich elementów dekoracji oraz scenografii najpóźniej do godziny 22.00 ostatniego dnia najmu. Wszystkie elementy pozostawione w Przedmiocie Najmu, których nie można usunąć podczas standardowych prac porządkowych bez dodatkowego nakładu środków oraz pracy, w szczególności elementy wielkogabarytowe, pozostałości produkcyjne czy cateringowe zostaną usunięte przez Wynajmującego bez osobnego wezwania na koszt Najemcy.
- 15.5 Wynajmujący będzie uprawniony nałożyć na Najemcę w przypadku pozostawienia po godzinie 24.00 ostatniego dnia najmu w Przedmiocie Najmu dekoracji wielkogabarytowej karę umowną w wysokości odpowiadającej stawce jednodniowego czynszu za najem Hali Zdjęciowej, wg stawek ujętych w Cenniku, za każdą dobę zwłoki w usunięciu dekoracji wielkogabarytowej. Za każdą rozpoczętą dobę zwłoki nalicza się całą stawkę dzienną czynszu najmu Hali Zdjęciowej.
- 15.6 Jeżeli Najemca może przewidzieć, że nie będzie możliwe kompletne opróżnienie Przedmiotu Najmu w terminie wskazanym w ust. 15.4 powyżej, powinien na Formularzu Zamówienia złożyć zamówienie na usługę przechowania ze wskazaniem czasu przechowania oraz charakteru elementów, które miałyby być przechowane. Wynajmujący dołoży wszelkich starań, by udostępnić Najemcy stosowną powierzchnię dodatkową do przechowania. Usługa płatna będzie zgodnie z obowiązującym w chwili złożenia zamówienia Cennikiem.

16. Cesja

- 16.1 Umowy związane z najmem długoterminowym są przedmiotem cesji na rzecz banku.
- 16.2 Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego przenosić praw i obowiązków z Umowy na żaden inny podmiot.