

## UMOWA NAJMU OBIEKTU ZDJĘCIOWEGO

Zawarta w Konstancinie – Jeziornie, w dniu ..... 2023 r. (dalej „Umowa”), pomiędzy:

Spółką Mazowieckie Centrum Rehabilitacji Stocer Sp. z o.o. z siedzibą w Konstancinie-Jeziornie

05-510 ul. Wierzejewskiego 12, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, wpisaną do KRS pod numerem 331170, NIP123-11-94-950, reprezentowaną przez:

Piotra Papaja – Prezesa Zarządu

Pawła Baranowskiego – Prokurenta

zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

.....

Zwany dalej „Najemcą”

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”,

o następującej treści:

### § 1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że posiada prawo dysponowania obiektem – willą pod nazwą „Willa Mon Repos” położoną w Konstancinie - Jeziornie przy ulicy Wierzejewskiego 12 w zakresie niezbędnym do zawarcia i realizacji Umowy, na podstawie umowy z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie użyczenia nieruchomości położonych w Konstancinie – Jeziornie i w Warszawie, znak 1/NI/II/N/12. Willa Mon-Repos w dalszej części Umowy zwana jest także „Obiektem”. Willa Mon Repos znajduje się na terenie nieruchomości wykorzystywanych przez Wynajmującego do działalności leczniczej, zwanej w dalszej części umowy „**Nieruchomością**”.
2. **Wynajmujący** oświadcza, że Obiekt wolny jest od jakichkolwiek wad prawnych, bądź zobowiązań z nim związanych uniemożliwiających wykonywanie niniejszej umowy, w szczególności nie jest obciążony jakimikolwiek prawami osób trzecich.
3. **Najemca** zapoznał się ze stanem technicznym Obiektu i nie zgłasza w tym przedmiocie żadnych zastrzeżeń.

### § 2

1. Na mocy niniejszej Umowy **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** Obiekt do używania w celu realizacji zdjęć do filmu ..... pt. .... w reżyserii ..... (zwanego dalej „**Filmem**”) w **terminie od ..... r. do ..... r.**
2. **Wynajmujący** zobowiązany jest do przekazania **Najemcy** Obiektu w dniu .....
3. W przypadku zmiany harmonogramu produkcji Filmu **Wynajmujący** wyraża zgodę na ewentualne zmiany terminów określonych w niniejszym paragrafie.

### § 3

1. **Wynajmujący** wyraża zgodę na realizowanie zdjęć przewidzianych scenariuszem Filmu w Obiekcie oraz na terenie zewnętrznym Nieruchomości.

2. **Wynajmujący** wyraża zgodę na wykonanie niezbędnych adaptacji (scenografia), wg dyspozycji scenografa Filmu (wykaz adaptacji i zmian scenograficznych stanowi załącznik nr 1 do Umowy). Prace powodujące trwałe zmiany wymagają każdorazowo pisemnej zgody **Wynajmującego**.
3. Po zakończeniu okresu najmu **Najemca** na własny koszt przywróci stan poprzedni, chyba że Strony w formie pisemnej lub mailowej ustalą inaczej.

#### § 4

1. Za wynajem Obiektu oraz udzielenie zezwoleń i zgód określonych w niniejszej umowie **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** wynagrodzenie w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych) netto plus należny podatek VAT za cały okres najmu, płatne miesięcznie / w ratach:
  - 1) I rata – ..... zł (słownie: ..... złotych) netto plus należny podatek VAT płatne przelewem w terminie 14 dni od podpisania umowy i dostarczenia przez **Wynajmującego** prawidłowo wystawionej faktury VAT.
  - 2) II rata – ..... zł (słownie: ..... złotych) netto plus należny podatek VAT płatne przelewem w terminie ..... dnia od podpisania umowy i dostarczenia przez **Wynajmującego** prawidłowo wystawionej faktury VAT.
2. **Najemca** dodatkowo pokryje koszty:
  - 1) przeniesienia/przewiezienia metalowych szaf z Obiektu, do innej wskazanej lokalizacji,
  - 2) prac porządkowych prowadzonych w obiekcie w czasie trwania umowy,
  - 3) naprawy jednej toalety w obiekcie.
3. Wynagrodzenie i koszty określone w ust. 1 i 2 powyżej, wyczerpują wszelkie roszczenia finansowe **Wynajmującego** względem **Najemcy** z tytułu Umowy, w tym koszty opłat z tytułu dostawy mediów.

#### § 5

**Wynajmujący** wyraża zgodę na wprowadzenie i przebywanie w Obiekcie oraz na terenie zewnętrznym Nieruchomości osób (w tym aktorów, statystów i członków ekipy), samochodów oraz sprzętu niezbędnych do celów adaptacji scenograficznych oraz do prawidłowego przebiegu prac grupy zdjęciowej i sprawnego realizacji zdjęć. W szczególności **Wynajmujący** wyraża zgodę na:

- a) realizację zdjęć na terenie zewnętrznym Nieruchomości oraz w Obiekcie,
- b) prace adaptacyjne (scenograficzne) oraz dodatkowe prace w Obiekcie, zgodnie z założeniami artystycznymi **Najemcy**, w tym reżysera i scenografa Filmu, wskazanymi w załączniku nr 1 do niniejszej umowy,
- c) filmowanie całości lub części zewnętrznej Nieruchomości oraz Obiektu,
- d) wprowadzenie do Obiektu rekwizytów i dodatkowych elementów wyposażenia Obiektu,
- e) wniesienie na teren zewnętrzny Nieruchomości oraz do Obiektu sprzętu technicznego (oświetlenie, kamery, statywy, sprzęt dźwiękowy itp.),
- f) przebywanie na terenie zewnętrznym Nieruchomości oraz w Obiekcie członków ekipy zdjęciowej oraz wprowadzenie do Obiektu ludzi, urządzeń i sprzętu w celu prawidłowej realizacji zdjęć, w zakresie zgodnym z wymogami produkcji Filmu, a także zaleceniami reżysera Filmu i **Najemcy**,
- g) wykorzystanie znajdujących się w Obiekcie mebli oraz elementów wyposażenia,
- h) parkowanie samochodów technicznych i bazy w miejscu uzgodnionym z **Wynajmującym**.

#### § 6

W przypadku, gdy zaistnieje konieczność wykonania przekrętek lub dodatkowych zdjęć do Filmu po zakończeniu okresu najmu określonego w § 2 ust. 1 Umowy, **Wynajmujący** wyraża zgodę na ich realizację na warunkach określonych w niniejszej umowie w terminach uzgodnionych przez Strony, a wynagrodzenie za dodatkowy okres najmu obliczone zostanie proporcjonalnie do kwoty określonej w § 4 ust. 1 w zależności od czasu dalszego najmu.

## § 7

1. W przypadku ewentualnego uszkodzenia czy zniszczenia sprzętu lub urządzeń stanowiących wyposażenie Obiektu w czasie realizacji zdjęć, przekraczającego normalne zużycie, **Najemca** zobowiązany jest do natychmiastowego zawiadomienia **Wynajmującego** o zaistniałej szkodzie (nie później jednak niż przed zakończeniem okresu najmu, określonym w § 2 ust. 1).
2. Po sporządzeniu przez Strony protokołu określającego charakter i stopień uszkodzenia, **Najemca** zobowiązuje się naprawić lub pokryć szkody poniesione z tego tytułu przez **Wynajmującego**.
3. **Najemca** ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody w Obiekcie lub na zewnątrz Nieruchomości, wyrządzone z jego winy lub osób z nim współpracujących, w trakcie okresu najmu.
4. **Wynajmujący** nie odpowiada za mienie wprowadzone do Obiektu, należące do **Najemcy** lub będące w jego dyspozycji.
5. Za zabezpieczenie terenu i porządek na planie zdjęciowym oraz bezpieczeństwo aktorów, statystów i pracowników obsługi planu oraz innych osób w trakcie realizacji zdjęć do Filmu odpowiedzialny jest **Najemca**.
6. Przekazanie oraz odbiór Obiektu zostaną potwierdzone przez Strony poprzez podpisanie protokołów zdawczo-odbiorczych. Do protokołu zdawczo-odbiorczego potwierdzającego przekazanie Obiektu załączone zostaną zdjęcia stanu pierwotnego Obiektu. Osobą upoważnioną do podpisania ww. protokołów w imieniu **Najemcy** jest pan/pani .....
7. Do kontaktów w zakresie bieżącego wykonania Umowy Strony wyznaczają następujące osoby:
  - a) ze strony Najemcy - pan/pani .....
  - b) ze strony **Wynajmującego** - pani Edyta Gawarska, tel.: 22 711 90 01, e-mail: sekretariat@stocer.pl

## § 8

1. **Wynajmujący** oświadcza, że zawarcie niniejszej umowy i udzielenie zgody na wykonanie zdjęć filmowych i na wykorzystanie Obiektu, jego zawartości oraz przedmiotów stanowiących jego wyposażenie, a także korzystanie i rozporządzanie materiałem (filmowym, zdjęciowym i innym) utrwalonym na terenie zewnętrznym Nieruchomości i w Obiekcie (zwanym dalej „**Materiałem**”), a także Filmem wykorzystującym utrwalony obraz Obiektu oraz jego zawartości i wyposażenia, nie narusza i nie będzie naruszać jakichkolwiek praw i dóbr osobistych osób trzecich, a w szczególności praw autorskich oraz praw własności przemysłowej.
2. W celu uniknięcia wszelkich wątpliwości Strony wskazują, iż **Wynajmujący** nie nabywa żadnych praw do Materiału, Filmu, ani jakiegokolwiek ich elementu, w szczególności autorskich praw majątkowych i praw producenta wideogramu. **Najemcy** przysługuje wyłączne prawo do korzystania i rozporządzania Materiałem i Filmem bez jakichkolwiek ograniczeń, w tym terytorialnych, ilościowych i czasowych, na wszystkich polach eksploatacji znanych w dniu zawarcia Umowy, w tym w szczególności w zakresie:
  - 1) wszelkiego utrwalania i zwielokrotniania (w tym wprowadzania do pamięci komputera, innego urządzenia lub sieci oraz archiwizacji zapisów) wytwarzania egzemplarzy jakiegokolwiek techniką, w tym drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego, mechanicznego, optycznego, elektronicznego lub innego, techniką analogową lub cyfrową, w dowolnym systemie lub formacie; na wszelkich nośnikach, w tym nośnikach audio lub video, nośnikach papierowych lub podobnych, światłoczułych, magnetycznych, optycznych, dyskach, kościach pamięci, nośnikach komputerowych i innych nośnikach zapisów i pamięci;
  - 2) obrotu oryginałem i egzemplarzami – wprowadzenie ich do obrotu, najem, dzierżawa, użyczenie, wymiana;
  - 3) rozpowszechniania, w tym:
    - a) wszelkiego nadawania i reemitowania, w tym za pomocą wizji lub fonii przewodowej lub bezprzewodowej, przez stacje naziemne, za pośrednictwem satelity, w sieciach kablowych, telekomunikacyjnych lub multimedialnych lub innych systemach przekazu (w tym tzw. *Simulcasting* lub *webcasting*), w sposób niekodowany lub kodowany, w obiegu

- otwartym lub zamkniętym, odpłatnie lub nieodpłatnie, w jakiegokolwiek technice (w tym analogowej lub cyfrowej), systemie lub formacie, z lub bez możliwości zapisu, w tym także w serwisach tekstowych, multimedialnych, internetowych, telefonicznych lub telekomunikacyjnych;
- b) wszelkiego publicznego udostępniania w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i czasie przez siebie wybranym, w tym poprzez stacje naziemne, za pośrednictwem satelity, sieci kablowe, telekomunikacyjne lub multimedialne, bazy danych, serwery lub inne urządzenia i systemy, w tym także osób trzecich, w obiegu otwartym lub zamkniętym, w jakiegokolwiek technice, systemie lub formacie, z lub bez możliwości zapisu, w tym też w serwisach wymienionych w lit. a), w Internecie, w tym w ramach dowolnych stron internetowych oraz jakiegokolwiek serwisów odpłatnych lub nieodpłatnych, w tym z towarzyszeniem reklam, w szczególności w serwisie YouTube, Facebook, Instagram, oraz w ramach usługi „video on demand” (we wszystkich modelach usług VOD, w szczególności SVOD, AVOD, FVOD, TVOD, Nvod), w systemach „pay-per-view”, HbbTV, w usłudze catch-up TV, a także w ramach dowolnych usług telekomunikacyjnych z zastosowaniem jakiegokolwiek systemów i urządzeń;
  - c) wszelkiego publicznego odtwarzania, wyświetlania, wykonywania, wystawiania, w tym na pokazach otwartych lub zamkniętych, biletowanych lub niebiletowanych, niezależnie od rodzaju i wielkości widowni, w tym w kinach, na pokładach samolotów, statków, innych środków komunikacji oraz platform wiertniczych, w miejscach ogólnodostępnych (np. restauracje, puby, fitness kluby), w budynkach przeznaczonych do tymczasowego pobytu (np. hotele, szpitale, zakłady penitencjarne, bazy wojskowe);
- 4) wykorzystywania w całości lub we fragmentach, w tym w ramach kompilacji lub połączeń z innymi utworami, artystycznymi wykonaniami, także w celach promocyjnych, reklamowych i marketingowych.
3. **Wynajmujący** przyjmuje do wiadomości i akceptuje, iż Materiał zrealizowany na potrzeby Filmu może być wykorzystany przez **Najemcę**, w całości lub części, również w innych utworach, w szczególności w zwiastunach, teaserach, spotach, making of, teledyskach i innych utworach audiowizualnych.

## § 9

1. W razie zaniechania bądź przerwania realizacji Filmu Umowa ulega rozwiązaniu z dniem zawiadomienia **Wynajmującego** o zaniechaniu bądź przerwaniu realizacji Filmu. **Wynajmującemu** przysługuje prawo do wynagrodzenia za wykonaną część Umowy, bez prawa do odszkodowania.
2. **Najemca** uprawniony jest do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez prawa **Wynajmującego** do odszkodowania, w przypadku podjęcia decyzji o zaniechaniu realizacji zdjęć do Filmu w Obiekcie.
3. Wszelkie obowiązki wynikające z niniejszej umowy, a dotyczące rozliczeń podatkowych, spoczywają na **Wynajmującym**.
4. **Wynajmujący** zobowiązuje się do zachowania w poufności oraz nieujawniania osobom trzecim jakiegokolwiek informacji uzyskanych w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy, chyba że obowiązek ich ujawnienia wynika z obowiązujących norm prawnych.
5. Zobowiązanie do zachowania poufności, o którym mowa w ust. 4, obejmuje także ścisły zakaz rejestrowania realizowanego Filmu na jakimkolwiek jego etapie, jakąkolwiek techniką, przy wykorzystaniu jakiegokolwiek sprzętu, w tym smartfonem, aparatem fotograficznym, dyktafonem itp., oraz zakaz publikacji jakiegokolwiek materiałów z planu zdjęciowego.

## § 10

Mając na uwadze treść Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 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,

**Wynajmujący** oświadcza, że zapoznał się z informacją o przetwarzaniu jego danych osobowych przez **Najemcę**, stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Zmiana treści załącznika nr 1 nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy, a odbywać się będzie poprzez przesłanie jego nowej treści przez **Najemcę** do **Wynajmującego**.

#### § 11

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w tym Kodeksu cywilnego.
3. Strony będą dążyć do polubownego rozstrzygnięcia ewentualnych sporów wynikłych z Umowy lub z nią związanych. W przypadku niemożności osiągnięcia porozumienia spór rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

#### Załączniki:

1. Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych przez Najemcę
2. Wykaz adaptacji i zmian scenograficznych;

---

Najemca

---

Wynajmujący