

# U M O W A

## Nr D/272/8/RGKiM/429/26

Zawarta w dniu 24.04.2026 roku w Milanówku pomiędzy:

**Gminą Milanówek** z siedzibą w Milanówku 05-822 przy ul. Kościuszki 45, NIP: 529-179-92-45, REGON 013269150, reprezentowaną przez: Artura Niedzińskiego – Burmistrza Miasta Milanówka, przy kontrasygnacie Agnieszki Czarneckiej Skarbnika Miasta Milanówka,  
zwaną w dalszej części Umowy „**Wynajmującym**”

**a**

**LANIAKEA PICTURES Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie (30-216), ul. Pod Sikornikiem 27A, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000875220, NIP: 677 245 95 98

reprezentowaną, przez:

**Klaudię Jarosz PESEL 96080309421**, numer dowodu CCS 664662 na podstawie pełnomocnictwa z dnia 09.03.2026 roku udzielonego przez członka zarządu Błażeja Pieczonkę,

zwanymi w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

została zawarta umowa treści następującej:

### § 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej wpisanej do rejestru zabytków, położonej w Milanówku przy ul. Brwinowskiej 2 oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. nr ew. 3 w obr. 07-01 (dalej: „Nieruchomość”) oraz, że jest uprawniony do zawarcia niniejszej umowy.
2. Najemca oświadcza, że znany mu jest aktualny stan techniczny Nieruchomości oraz budynków na niej posadowionych i nie wnosi do niego żadnych uwag i zastrzeżeń. Najemca potwierdza również, że jest świadom wszelkich obowiązków i ograniczeń związanych z faktem, iż Nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków.

### § 2.

1. Na warunkach określonych w niniejszej Umowie Wynajmujący oddaje do używania Najemcy teren Nieruchomości stanowiący zewnętrzne otoczenie obu budynków- dwie Wille Turczynek, znajdujące się na Nieruchomości oraz wnętrza dwóch Willi Turczynek, na potrzeby realizacji produkcji filmowej w zamian za świadczenia Najemcy na rzecz Wynajmującego określone w dalszej części umowy.
2. Najemca przyjmuje i niniejszym akceptuje, iż na Nieruchomości nie będzie miał możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej i gazu oraz urządzeń sanitarnych, z wyjątkiem tych pochodzących ze źródeł mobilnych zorganizowanych we własnym zakresie i na własny koszt przez Najemcę.
3. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek prac na Nieruchomości lub w budynkach, w tym wycinek, przecinek drzew i krzewów, z wyjątkiem prac adaptacyjnych, o których mowa w dalszej części niniejszej Umowy oraz Załączniku nr 1

do umowy pod warunkiem że na ich przeprowadzenie wyrażona zostanie zgoda Wynajmującego w formie pisemnej oraz zgoda wskazana w § 3 ust. 2 lub § 4 ust.

### § 3.

1. Wynajmujący oświadcza, że wyraża zgodę na wprowadzenie w dniu 30.04.2026 r. na teren Nieruchomości osób, urządzeń i sprzętu niezbędnego do prawidłowej realizacji celu Umowy w ilości i zakresie zgodnym z wymogami produkcji filmowej pod nadzorem pracownika upoważnionego w tym celu przez Burmistrza Miasta Milanówka. Niedotrzymanie terminu wskazanego powyżej skutkować będzie możliwością rozwiązania Umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym z prawem Wynajmującego do żądania jednorazowej kary umownej od Najemcy w wysokości 5.000,00 zł brutto (słownie: pięć tysięcy złotych brutto).
2. Wynajmujący zastrzega, iż Najemca nie może przystąpić do wykonywania prac adaptacyjnych niezbędnych do przygotowania planu filmowego przed uzyskaniem zgody Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na ich realizację w przypadku wykonywania prac adaptacyjnych o zakresie, dla którego wymagana jest powyższa zgoda. Naruszenie powyższego zobowiązania uprawnia do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z wyłącznej winy Najemcy.

### § 4.

1. Najemca zobowiązany jest w trakcie realizacji nagrania do zapewnienia bezpieczeństwa i prawidłowej organizacji ruchu drogowego w ulicy Brwinowskiej w Milanówku, oraz do dołożenia wszelkich starań w trakcie realizacji zdjęć, aby w jak najmniejszym stopniu utrudniać normalne funkcjonowanie ruchu drogowego w ulicy Brwinowskiej w Milanówku. W szczególności Najemca zobowiązany jest do stosowania się do wszelkich zaleceń i wytycznych Wynajmującego dotyczących kwestii parkowania pojazdów, organizacji ruchu, lokalizacji urządzeń i infrastruktury planu filmowego. Naruszenie powyższego zobowiązania uprawnia do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z wyłącznej winy Najemcy.
2. W okresie obowiązywania Umowy Najemca odpowiada na zasadzie ryzyka za bezpieczeństwo Nieruchomości (w tym mienia i wyposażenia), a także wszystkich osób przebywających na nieruchomości (w tym aktorów, statystów i pracowników obsługi planu oraz innych osób), a w szczególności za zabezpieczenie Nieruchomości i budynków, jak również za porządek na planie zdjęciowym oraz za zapewnienie bezpieczeństwa pod względem bhp i p. poż. najmowanych obiektów. Najemca potwierdza, iż posiada stosowne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej pokrywające wszelkie ewentualne szkody w mieniu i na osobach, które wystąpić w związku z realizacją niniejszej umowy.
3. Na terenie Nieruchomości obowiązuje całkowity zakaz palenia, w tym wyrobów tytoniowych z wyłączeniem kręcenia scen z udziałem palących aktorów, co wynika ze scenariusza produkcji. Możliwość palenia wyrobów tytoniowych przez członków ekipy filmowej jest dozwolona tylko w miejscu ściśle do tego celu wyznaczonym na terenie nieruchomości, z wyłączeniem wnętrza willi Turczynek. W/w miejsce zostanie wskazane przez pracownika Gminy Milanówek w dniu przekazania nieruchomości. Najemca zobowiązany jest do wyegzekwowania tego zakazu od osób znajdujących się na

Nieruchomości. Wszelkie następstwa niedochowania tego obowiązku obciążają wyłącznie Najemcę.

4. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia we własnym zakresie źródła energii elektrycznej oraz zaplecza sanitarnego.
5. Przed rozpoczęciem na Nieruchomości lub w budynkach jakichkolwiek prac adaptacyjnych Najemca zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego oraz - w przypadku wystąpienia konieczności ingerencji w istniejący drzewostan, krzewostan i roślinność będącą pod ochroną - Referatu Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Milanówka. Ponadto Najemca – w przypadkach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach dotyczących ochrony zabytków - nie może wykonywać prac adaptacyjnych, bez uprzedniej zgody Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
6. Najemca przywróci wynajęty obiekt do stanu pierwotnego i przekaze go Wynajmującemu w terminie do dnia 08.05.2026 r. Z czynności zwrotnego wydania zostanie sporządzony stosowny protokół przy udziale obu Stron. Wynajmujący dopuszcza możliwość pozostawienia poniesionych przez Najemcę wykonanych ulepszeń na przedmiocie najmu, które nie wymagają zgody Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Decyzja o pozostawieniu ulepszenia pozostaje w gestii Wynajmującego.
7. W przypadku braku zwrotnego wydania Nieruchomości w ostatnim dniu najmu lub nieprzywrócenia Nieruchomości (lub budynków i ich wyposażenia) do stanu pierwotnego i nieprzekazania go Wynajmującemu w terminie wskazanym powyżej Wynajmującemu przysługuje prawo żądania od Najemcy za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu zobowiązania kary umownej w wysokości 5.000,00 zł brutto (słownie: pięć tysięcy zł brutto).
8. Niezależnie od powyższego Wynajmujący może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych

#### **§ 5.**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązywać będzie od dnia **30.04.2026 r.** do dnia **07.05.2026 r.** (włącznie), tj. łącznie 8 dni.
2. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi w dniu 30.04.2026 r. Z czynności wydania zostanie sporządzony stosowny protokół.

#### **§ 6.**

3. Z tytułu najmu Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu czynsz w wysokości **17 000,00 zł netto** + podatek VAT, **łącznie 20 910,00 zł brutto** (słownie: dwadzieścia tysięcy dziewięćset dziesięć złotych brutto).
4. Zapłata czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 nastąpi z góry na rachunek bankowy Wynajmującego Nr: **87 1020 1055 0000 9102 0358 2889** w terminie do dnia **07.05.2026 r.** bez względu na czas dostarczenia FV wystawionej przez Wynajmującego z tytułu najmu. Przy czym za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu pełnej kwoty ustalonego czynszu na konto Wynajmującego. Uchybienie wskazanego terminu skutkować będzie naliczeniem odsetek ustawowych.

5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku nieuiszczenia przez Najemcę należnego czynszu w ustalonym w ust. 2 terminie. W takim przypadku Wynajmujący nie ma obowiązku wydania Nieruchomości Najemcy.
6. Najemca w trakcie trwania umowy zobowiązuje się do udostępniania przedmiotu najmu Wynajmującemu bądź osobom przez niego upoważnionym na każde jego żądanie w celu dokonywania kontroli stanu obiektu i prawidłowości jego wykorzystania podczas realizacji filmu.
7. Adres Najemcy do doręczeń korespondencji: LANIAKEA PICTURES Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ul. Pod Sikornikiem 27A. Adres mailowy Najemcy do doręczeń FV: [klau.jarosz@gmail.com](mailto:klau.jarosz@gmail.com), numer telefonu: 500 633 029. Brak powiadomienia Wynajmującego o zmianie w/w adresu skutkuje uznaniem wysłanej korespondencji za doręczoną.

#### § 7.

1. W przypadku ewentualnego zniszczenia budynków bądź ich elementów, uszkodzenia czy zniszczenia sprzętu lub urządzeń stanowiących wyposażenie budynków, jak również terenów zielonych na terenie wynajmowanej nieruchomości w czasie adaptacji, demontażu, jak również w okresie realizacji zdjęć Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego zawiadomienia Wynajmującego o zaistniałej szkodzie. Po sporządzeniu przez obie strony protokołu określającego charakter i stopień uszkodzenia, Najemca zobowiązany jest pokryć Wynajmującemu wszelkie straty z tego tytułu w terminie 14 dni od dnia sporządzenia w/w protokołu.
2. Najemca zobowiązuje się wpłacić kaucję w wysokości **10 000 zł brutto** (słownie: dziesięć tysięcy złotych brutto) na konto **06 1020 1026 0000 1202 0263 4954** Wynajmującego niniejszej umowy tytułem zabezpieczenia pokrycia ewentualnych i nienaprawionych przez Najemcę zniszczeń w mieniu stanowiącym przedmiot umowy lub innych szkód, w terminie do dnia **30.04.2026 r.** W przypadku braku wpłaty w dniu 30.04.2026 r. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy.
3. Kaucja po należyтым wykonaniu umowy zostanie zwrócona przez Wynajmującego na konto Najemcy w terminie 14 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu, chyba że strony postanowią inaczej.
4. Niezależnie od powyższego Wynajmujący może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.

#### § 8.

1. Wynajmujący oświadcza i zapewnia, że zawarcie niniejszej umowy i udzielenie zgody na dokonywanie zdjęć i na wykorzystanie wizerunku nieruchomości opisanej w § 1 wraz z budynkami zlokalizowanymi na terenie wymienionej nieruchomości, na poniższych polach eksploatacji nie narusza jakichkolwiek praw osób trzecich.
2. Wynajmujący w zamian za zapłatę czynszu, o którym mowa w § 6, wyraża zgodę na nieograniczone w czasie wykorzystywanie wizerunku przedmiotu umowy oraz nabywa od Wynajmującego nieograniczone prawa do emisji całości materiałów, zarejestrowanych na terenie obiektu stanowiącego przedmiot umowy z prawem dalszego przenoszenia tych praw na osobę trzecią na wszystkich polach eksploatacji i wszystkich nośnikach, w tym m. in.:

- a) utrwalania na wszelkich nośnikach m.in. audiowizualnych, na kasetach wideo, na dysku komputerowym, DVD, dyskietce, na taśmie magnetycznej, na kliszy fotograficznej, płycie analogowej, płycie komputerowej, na CC, CD Romie, CD-R, CD-RW, Video CD, mini disc oraz plikach MP 3;
- b) zwielokrotniana jakąkolwiek techniką m.in. audiowizualną i cyfrową;
- c) publicznego udostępniania w taki sposób, aby każdy mógł mieć dostęp do utworów i przedmiotów praw pokrewnych w miejscu i czasie przez siebie wybranym (m.in. udostępniania w internecie);
- d) wprowadzania do pamięci komputera i sieci multimedialnej, w tym do internetu;
- e) wykorzystania w połączeniach telefonicznych, w tym w przekazach tekstowych (np. SMS, MMS, teletekst) oraz audiowizualnych;
- f) wprowadzania do obrotu;
- g) publicznego wykonania lub publicznego odtwarzania;
- h) wyświetlania;
- i) wykorzystywania i nadawania części (fragmentów umieszczonych w wersji emisyjnej serialu, oraz innych materiałów wykonanych przy okazji produkcji serialu) lub całości serialu w Internecie (równocześnie z emisją telewizyjną lub z opóźnieniem);
- j) nadawania za pomocą wizji i/lub fonii przewodowej lub bezprzewodowej przez stację naziemną;
- k) nadawania za pośrednictwem satelity (sygnał kodowany i nie kodowany) wraz z prawem do retransmisji w ramach platform cyfrowych w systemach płatnych i bezpłatnych;
- l) równoczesnego i integralnego nadawania (reemitowanie) za pośrednictwem platform cyfrowych oraz/lub w sieci kablowych;
- m) nadawania w systemie DSL (płatnym i bezpłatnym);
- n) eksploatacji artystycznego wykonania lub jego fragmentów za pomocą technologii „pay-per-view” oraz „video on demand” i „video streaming”.

3. Wynajmujący oświadcza jednocześnie, że wykorzystanie wizerunku nieruchomości określonej oraz materiałów zrealizowanych w nieruchomości określonej w § 1 w powyższym zakresie nie narusza żadnych praw autorskich, praw pokrewnych oraz praw osobistych osób trzecich.

## **§ 9.**

Niezależnie od treści innych postanowień niniejszej Umowy, Wynajmujący ma prawo odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy:

- a) Najemca nie wywiąże się z zobowiązań zawartych w § 2, § 4, § 6, § 7 niniejszej umowy,
- b) Najemca korzystać będzie z Nieruchomości w sposób sprzeczny z warunkami niniejszej umowy.

Prawo do odstąpienia wykonane może być w terminie do dnia 8 maja 2026 roku. W przypadku odstąpienia z winy Najemcy w trakcie obowiązywania Umowy, zapłacony uprzednio czynsz ulega w całości przepadkowi na rzecz Wynajmującego, który zalicza go na poczet kary umownej z tytułu zawinonego przez Najemcę odstąpienia od Umowy.

## **§ 10.**

W przypadku wystąpienia konieczności wykonania dodatkowych zdjęć, Wynajmujący może wyrazić zgodę na ich realizację na warunkach określonych w aneksie do niniejszej Umowy w terminach uzgodnionych przez obie strony i za uzgodnionym odrębnie wynagrodzeniem.

**§ 11.**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 12.**

Ewentualne spory mogące wyniknąć z wykonania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

**§ 13.**

Zmiany do niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 14.**

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje Najemca, a drugi Wynajmujący.

**§ 15.**

Przez podpisanie niniejszej umowy Najemca wyraża zgodę i nie wnosi zastrzeżeń, co do przetwarzania danych osobowych przez publikację przedmiotowej umowy w postaci skanu jej treści wraz z jej numerem, szczegółowym zakresem prac, datą zawarcia, łączną wartością oraz nazwą i adresem kontrahenta, z którym została zawarta, w publicznym rejestrze umów prowadzonym przez Burmistrza Miasta Milanówka i publikowanym w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Milanówka. Przetwarzanie danych osobowych odbywa się zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.

**NAJEMCA:**

/-/

**WYNAJMUJĄCY:**

/-/

## **Obowiązek informacyjny dotyczący przetwarzania danych osobowych – reprezentant/osoba wskazana do kontaktu**

1. Administratorem danych osobowych jest **Burmistrz Miasta Milanówka** (dalej: „ADMINISTRATOR”), z siedzibą: ul. Kościuszki 45, 05-822 Milanówek. Z Administratorem można się kontaktować pisemnie, za pomocą poczty tradycyjnej na w/w adres lub drogą e-mailową pod adresem: [miasto@milanowek.pl](mailto:miasto@milanowek.pl).
2. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można się skontaktować pod adresem mailowym: [iod@milanowek.pl](mailto:iod@milanowek.pl).
3. Dane osobowe są przetwarzane na podstawie 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) oraz ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
4. Przetwarzanie odbywa się w celu:
  - a) zawarcia i realizacji umowy oraz nawiązania niezbędnego kontaktu– art. 6 ust. 1 lit. b, f RODO – dane osobowe będą przechowywane przez Administratora do czasu wygaśnięcia obowiązku przechowywania tych danych wynikających z zawartej umowy oraz z przepisów prawa, co najmniej przez 5 lat od zakończenia trwania umowy;
  - b) wypełnienia obowiązków prawnych, które ciążą na Administratorze tj. m.in. obowiązek podatkowy, obowiązek archiwizacyjny – art. 6 ust. 1 lit. c RODO – dane będą przetwarzane przez Administratora przez 5 lat licząc od początku roku następującego po roku, w którym wystawiono dokumenty księgowe;
  - c) egzekucji roszczeń, prowadzenia postępowań sądowych, arbitrażowych i mediacyjnych lub obrony przed ewentualnymi roszczeniami – art. 6 ust. 1 lit. f RODO – dane będą przechowywane 3 lata od dnia zakończenia umowy;
5. Dane osobowe pochodzą od podmiotu, z którym Administrator nawiązał współpracę.
6. Administrator nie zamierza przekazywać danych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
7. Administrator będzie przekazywał dane osobowe innym podmiotom tylko na podstawie przepisów prawa m. in. do US, banków oraz zawartych umów powierzenia przetwarzania danych osobowych tj. do: dostawców usług teleinformatycznych.
8. Osoba, której dane dotyczą posiada prawo do:
  - a) żądania dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania;
  - b) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych;
  - c) wniesienia skargi na działania Administratora do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
9. Podanie danych osobowych jest wymogiem do wykonania obowiązków Administratora.

Administrator nie przewiduje zautomatyzowanego podejmowania decyzji.