

UMOWA NAJMU nr .....  
dotycząca lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne  
(„Umowa”)

zawarta w Krakowie w dniu ..... pomiędzy:

**Zamkiem Królewskim na Wawelu - Państwowe Zbiory Sztuki,**  
z siedzibą w Krakowie, 31-001 Kraków, Wawel 8,  
reprezentowanym przez:

.....  
.....

zwanym dalej "Wynajmującym"

a

.....  
z siedzibą w .....  
reprezentowanym przez:

.....  
.....

zwanym dalej "Najemcą",

o następującej treści:

§1

Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości położonych w Pieskowej Skale, w tym do kompleksu pomieszczeń w budynku w Bastionie Południowym Zamku.

§2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem **lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne**, położony na 1 kondygnacji w Bastionie Południowym Zamku w Pieskowej Skale, o łącznej powierzchni użytkowej o **powierzchni 12,5m<sup>2</sup>** składający się z wydzielonej powierzchni w pomieszczeniu Sali Obsługi Turysty („Lokal”).
2. Do Lokalu przynależy pomieszczenie: nie dotyczy
3. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania.
4. Najemca będzie wykorzystywał Lokal do prowadzenia działalności, polegającej na sprzedaży pamiątek związanych z Pieskową Skalą, Doliną Prądnika oraz wydawnictw i pamiątek Wawelskich, a także na prowadzeniu informacji turystycznej dla gości zwiedzających Zamek. Sprzedaż wydawnictw wawelskich reguluje umowa konsygnacji.
5. Najemca oświadcza, iż stan Lokalu jest mu znany, Lokal jest przydatny do umówionego użytku i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń. Plan pomieszczeń składających się na Lokal, szczegółowy opis stanu technicznego, wykaz wyposażenia i dokumentacja zdjęciowa Lokalu

 *Wawel*

stanowią załącznik nr 1 do niniejszej Umowy (protokół zdawczo - odbiorczy Lokalu).

6. Najemca własnym kosztem i staraniem może wyposażyć Lokal w meble, które zobowiązuje się usunąć w dniu zakończenia najmu Lokalu. Sposób montażu mebli oraz wszelkich elementów wymagających ingerencji w substancję Lokalu Najemca zobowiązany jest uprzednio uzgodnić z Wynajmującym, przedkładając mu szczegółowy zakres planowanych czynności i uzyskując na każdą z nich pisemną zgodę Wynajmującego.

7. W pozostałym zakresie wyposażenie Lokalu powinno uwzględniać charakter Lokalu oraz otoczenia, w którym się znajduje i wymaga uprzedniej, pisemnej akceptacji ze strony Wynajmującego.

8. Najemca zobowiązuje się zapewnić stały nadzór nad prawidłowością działania instalacji oraz wszelkich urządzeń w Lokalu, pozostawiając je każdorazowo w stanie nie grożącym pożarem lub zalaniem. W szczególności Najemca zobowiązany jest czuwać nad prawidłową eksploatacją wszystkich znajdujących się w Lokalu urządzeń, każdorazowo po zamknięciu Lokalu zapewnić wyłączenie wszystkich tych urządzeń (z wyjątkiem tych, których praca w trybie ciągłym jest niezbędna), powstrzymać się od wszelkich ingerencji w znajdujące się w Lokalu instalacje, zapewnić atestowany i sprawny sprzęt gaśniczy na terenie Lokalu i kontrolować datę jego przydatności do użycia.

### § 3

1. Najemca zobowiązuje się prowadzić swą działalność w Lokalu z poszanowaniem obowiązujących Regulaminów Zamku Królewskiego na Wawelu, w tym m.in. Regulamin Zamku w Pieskowej Skale, a także kultury i historycznego znaczenia Wzgórza Wawelskiego.

2. W uzasadnionych przypadkach, podyktowanych wyłącznie bezpieczeństwem, charakterem i tradycjami Zamku w Pieskowej Skale, Wynajmujący może jednostronnie ograniczyć zakres przedmiotowy lub czasowy działalności prowadzonej przez Najemcę.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podjęcia samodzielnej decyzji o odmowie wpuszczenia na teren administracyjny Zamku w Pieskowej Skale pracowników i klientów Najemcy w każdym przypadku, gdy wymagać tego będą względy bezpieczeństwa lub nastąpią nieprzewidziane zmiany w warunkach funkcjonowania lub ochrony Zamku.

4. Uwzględniając bezpieczeństwo Zamku w Pieskowej Skale lub nieprzewidziane zmiany w warunkach jego funkcjonowania lub ochrony, Wynajmujący upoważnia Straż Zamkową do wykonania swej decyzji o nakazaniu pracownikom, współpracownikom i Klientom Najemcy natychmiastowego opuszczenia terenu administracyjnego Zamku w Pieskowej Skale, a Najemca każdorazowo zobowiązuje się podporządkować takiemu nakazowi i dopełnić wszelkich innych czynności niezbędnych do jego realizacji.

5. Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego roszczeń z tytułu ewentualnych szkód, wynikłych z ograniczenia jego działalności lub realizacji decyzji Wynajmującego, o których mowa odpowiednio w § 3 ust. 2 i 3 niniejszej Umowy.

6. Najemca, jako administrator danych osobowych w rozumieniu 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 ustawą o ochronie danych osobowych, zobowiązuje się udostępnić Wynajmującemu dane osobowe (imię, nazwisko, imię ojca, PESEL) osób przez siebie zatrudnionych, a delegowanych do pracy w Lokal oraz do uzyskania zgody tych osób na udostępnienie ich danych. Dane te Najemca będzie na bieżąco

aktualizował w przypadku wystąpienia zmian.

7. Udostępnienie danych osobowych odbywa się w związku z usprawiedliwionym celem Wynajmującego, który polega na zabezpieczeniu terenu Wzgórza Wawelskiego przez Straż Zamkową i inne powołane do tego jednostki.

8. Od chwili udostępnienia danych osobowych Wynajmujący staje się nowym administratorem tych danych i odpowiada za ich przetwarzanie zgodnie z właściwymi przepisami prawa.

#### § 4

1. Najemca przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody na osobie lub mieniu, będące następstwem jego działalności.

2. Strony nie odpowiadają za szkody powstałe w wyniku działania osób trzecich, chyba że szkoda powstała z wyłącznej ich winy lub osób przez nie zatrudnione.

3. Najemca ponosi odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej w Lokalu, opisanych szczegółowo w art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie przeciwpożarowej, a także w innych obowiązujących przepisach.

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w ruchomościach Najemcy, powstałe na skutek włamania, kradzieży, zalania, pożaru i innych zdarzeń losowych.

5. Najemca zobowiązany jest przez cały czas trwania najmu ubezpieczać Lokal od wszelkich ryzyk (zarówno standardowych, jak i związanych ze specyfiką działalności Najemcy) i przedkładać każdorazowo na żądanie Wynajmującego aktualną polisę ubezpieczeniową. Wartość polisy powinna uwzględniać charakter i specyfikę prowadzonej działalności. Najemca przed zawarciem umowy ubezpieczenia poinformuje Wynajmującego o wysokości sumy ubezpieczenia dotyczącej każdego rodzaju ryzyka i zobowiązany jest uwzględnić uwagi Wynajmującego przy zawieraniu umowy ubezpieczenia.

#### § 5

1. Najemca może prowadzić swoją działalność w Lokalu wyłącznie w godzinach i dniach otwarcia Bastionu Zamku w Pieskowej Skale. Informacja o godzinach otwarcia Zamku w Pieskowej Skale znajduje się w [\_\_\_\_\_].

2. Wynajmujący może zmienić godziny otwarcia Wzgórza Wawelskiego. W takim przypadku zobowiązuje się zawiadomić o tym Najemcę na piśmie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem. Termin powiadomienia wskazany powyżej nie dotyczy sytuacji związanych z bezpieczeństwem Zamku i przyczynami wynikającymi z potrzeby ograniczenia godzin otwarcia wynikającymi np. z wizyt delegacji państwowych.

3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących na terenie Zamku w Pieskowej Skale zasad ruchu drogowego i transportu. tj. w celach zaopatrzenia samochody mogą dojeżdżać do bramy Zamku-jeden samochód w godzinach od godziny 6.00-9.00 oraz od 16.00 do godzin zamknięcia Zamku

4. W okresie wzmożonego ruchu turystycznego- wycieczek szkolnych, Wynajmujący wyraża zgodę na ustawienie na dziedzińcu zewnętrznym Zamku niewielkiego mobilnego stoiska służącego do sprzedaży pamiątek. Stoisko to nie może funkcjonować dłużej niż połowa czasu najmu lokalu w Bastionie Południowym.

5. Najemca może umieścić w Lokalu reklamę prowadzonej w nim działalności, po

uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wyrażenia sprzeciwu co do formy lub treści ww. reklamy, wielkości i sposobu jej montażu. W przypadku sprzeciwu Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie usunąć reklamę.

6. Najemca zobowiązany jest każdorazowo uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego na umieszczenie w Lokalu reklamy oraz znaków graficznych (logo) nie związanych z firmą lub działalnością Najemcy.

#### §6

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony: od dnia podpisania umowy na okres .....

#### § 7

1. Czyszcze za najem Lokalu wynosi:

- w sezonie niskim tj. od X-III wynosi [ ] zł miesięcznie (słownie: [ ]).
- w sezonie wysokim tj. od IV-IX wynosi [ ] zł miesięcznie (słownie: [ ]).

Do wymienionych w zdaniu pierwszym kwot doliczany będzie podatek VAT w obowiązującej każdorazowo stawce. Zmiana stawki podatku VAT nie stanowi zmiany niniejszej Umowy, a jej bieżąca korekta następować będzie w treści faktury.

2. Stawki czynszów, określona w § 7 ust. 1 powyżej będą waloryzowane w każdym kolejnym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy, począwszy od miesiąca odpowiadającego miesiącowi, w którym Umowa została zawarta. Coroczna waloryzacja dokonywana będzie w oparciu o wskaźnik przeciętnego rocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez GUS i dotyczący roku bezpośrednio poprzedniego. Zmiana wysokości stawek czynszu w wyniku waloryzacji nie oznacza zmiany Umowy ani nie wymaga wypowiedzenia jej warunków. Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanych stawek czynszu na co najmniej 14 dni przed terminem jej obowiązywania.

3. Oprócz czynszu, Najemca jest zobowiązany do uiszczania opłat za energię elektryczną, energię cieplną (CO), zimną i ciepłą wodę, gospodarkę odpadami komunalnymi oraz inne świadczenia wg stawek określonych w odrębnych przepisach, a w razie braku takich przepisów, wg rzeczywistych kosztów uzyskania tych świadczeń.

4. Na moment zawarcia niniejszej Umowy opłaty za świadczenia dodatkowe wynoszą miesięcznie:

- a) za centralne ogrzewanie: **44,63 zł/brutto**; przy stawce 3,57 zł brutto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, wg wyliczenia: 12,5 m<sup>2</sup> x 3,57 zł/m<sup>2</sup>
- b) za wywóz nieczystości stałych: ryczałt **18,00zł/miesiąc** zł przy założeniu segregacji odpadów
- c) za zużycie energii elektrycznej: ryczałt: **23,73 zł/ brutto/miesiąc**
- d) za zimną wodę, ciepłą wodę i ścieki: ryczałt **10,03 zł/brutto/m-c** przy założeniu ryczałtu za zużycie 0,3m<sup>3</sup>/miesiąc,

5. Zmiana wysokości/stawek opłat dodatkowych, o których mowa w § 7 ust. 3 i 4 powyżej nie stanowi zmiany Umowy ani nie wymaga wypowiedzenia jej warunków. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania. Nie dotyczy to zmiany stawek podatku VAT, których bieżące korekty będą następować w treści faktury.

6. Z uzasadnionych powodów, w szczególności takich jak: wzrost czynszu najmu porównywalnych lokali użytkowych, poniesienie nakładów na Lokal, przeprowadzenie prac adaptacyjnych związanych ze zmianą przepisów dotyczących wyposażenia Lokalu w stosowne instalacje i urządzenia czy też znaczne zwiększenie kosztów utrzymania Lokalu Wynajmujący może wypowiedzieć, z zachowaniem ... miesięcznego okresu wypowiedzenia, obowiązującą stawkę czynszu, o której mowa w § 7 ust 1 Umowy.

7. Wraz z oświadczeniem o wypowiedzeniu kwoty czynszu Wynajmujący przekazuje Najemcy propozycję nowej stawki czynszu. Do upływu połowy wskazanego okresu wypowiedzenia wysokości kwoty czynszu Najemca zobowiązany jest złożyć oświadczenie czy zaproponowaną kwotę przyjmuje lub złożyć własną propozycję. W przypadku odmowy przyjęcia nowej kwoty czynszu lub braku porozumienia pomiędzy stronami co do jej wysokości Umowa rozwiązuje się z upływem okresu wypowiedzenia.

8. Czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry, a opłaty za świadczenia dodatkowe - miesięcznie, z dołu - do dziesiątego dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego i dostarczonej Najemcy do siódmego dnia każdego miesiąca.

9. W razie opóźnienia w uiszczeniu czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe Najemca jest obowiązany zapłacić odsetki ustawowe.

10. Najemca zobowiązany jest bezwzględnie stosować się do wytycznych Wynajmującego w zakresie sposobu gospodarowania odpadami. Nieprzestrzeganie przez Najemcę zasad segregacji odpadów lub wzrost ilości wytwarzanych śmieci może spowodować wzrost opłat z tego tytułu. W takim przypadku wzrost opłat w całości obciąża Najemcę.

## § 8

1. Dla zabezpieczenia należności z tytułu czynszu najmu i innych opłat przysługujących Wynajmującemu z tytułu niniejszej Umowy, a także należności związanych z ponadnormatywnym zużyciem lub zniszczeniem Lokalu oraz ewentualnych naruszeń obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, Najemca wpłaca Wynajmującemu kaucję w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych). Uzpełnienie kaucji w czasie trwania najmu nastąpi na pisemne wezwanie Wynajmującego i w określonym przez niego terminie w przypadku podwyżki opłat eksploatacyjnych związanych z Lokalem, wzrostu poziomu inflacji oraz wzrostu stawek podatku VAT.

2. Wynajmujący zwróci Najemcy wpłaconą kaucję w całości po zakończeniu najmu, w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu, po potrąceniu wszelkich należności, przysługujących Wynajmującemu z tytułu niniejszej Umowy, w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu, nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych, należności wynikających z ponadnormatywnego zużycia lub zniszczenia Lokalu.

## § 9

1. Najemca nie może podnająć Lokalu ani oddać go w bezpłatne używanie w żadnej części.
2. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia żadnej części Lokalu. Zmiana taka wymaga uprzedniego zawarcia aneksu do Umowy.
3. Praw wynikających z niniejszej Umowy Najemca nie może przekazać osobom trzecim.
4. Najemca zobowiązany jest do:

- a) każdorazowego uprzedniego uzgadniania z Wynajmującym wszelkich podłączeń do instalacji elektrycznej urządzeń stanowiących wyposażenie Najemcy
- b) niezwłocznego usuwania szkód powstałych z jego winy lub winy osób, za które ponosi odpowiedzialność
- c) przestrzegania obowiązujących na Zamku w Pieskowej Skale przepisów porządkowych i bezpieczeństwa oraz poleceń odpowiednich służb Wynajmującego w tym zakresie
- d) utrzymywania Lokalu i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno-porządkowym
- e) udostępniania Lokalu ekipom naprawczym lub interwencyjnym w przypadku awarii lub planowanych przeglądów, modernizacji i wymiany urządzeń technicznych, a także ich konserwacji
- f) natychmiastowego zawiadomienia Wynajmującego o awariach i wszelkich zauważonych nieprawidłowościach w działaniu urządzeń i instalacji znajdujących się w Lokalu

#### § 10

1. Umowa zawarta na czas określony może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, w związku z:

- a) koniecznością przeprowadzenia prac remontowych w obrębie Lokalu lub budynku, w którym Lokal się znajduje
- b) zmianą przeznaczenia Lokalu lub budynku, w którym Lokal się znajduje na inne cele niż najem komercyjny

2. Umowa zawarta na czas określony lub nieokreślony może także zostać wypowiedziana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:

- a) wymaga tego pilnie bezpieczeństwo infrastruktury lub zabudowań Zamku w Pieskowej Skale
- b) wejdą w życie przepisy uniemożliwiające kontynuowanie najmu Lokalu
- c) Najemca pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych należności wynikających z niniejszej Umowy przez dwa pełne okresy rozliczeniowe
- d) Najemca nie stosuje się do poleceń Straży Zamkowej lub nie respektuje obowiązującego w Zamku w Pieskowej Skale Regulaminu oraz przepisów w zakresie bezpieczeństwa
- e) Najemca nie realizuje swych obowiązków związanych z ochroną przeciwpożarową lub ograniczaniem ryzyka wystąpienia szkód w Lokalu
- f) Najemca naraża na szwank wizerunek Zamku w Pieskowej Skale
- g) Najemca samowolnie zmieni rodzaj prowadzonej w Lokalu działalności, w szczególności na taką, która nie licuje z charakterem i znaczeniem historycznym Zamku w Pieskowej Skale
- h) Najemca narusza obowiązki określone w niniejszej Umowie
- i) działalność Najemcy powoduje nadmierny hałas lub szkodzi środowisku
- j) Najemca w składanych oświadczeniach podał informacje nierzetelne lub niezgodne ze stanem faktycznym

3. W przypadkach, o których mowa w § 9 ust. 3 pkt c-j powyżej Wynajmujący uprawniony będzie do dochodzenia roszczeń za powstałe szkody majątkowe i niemajątkowe

#### § 11

1. W dniu zakończeniu najmu Lokalu Najemca zobowiązany jest wydać Lokal Wynajmującemu w stanie wynikającym z jego normalnego użytkowania.

2. Wydanie Lokalu po zakończeniu najmu zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym, który w przypadku niestawienia Najemcy w wyznaczonym terminie może zostać sporządzony bez jego udziału.

3. Jeżeli po zakończeniu najmu Najemca odda Wynajmującemu Lokal w stanie innym, niż określa to § 11 ust. 1 Umowy i zostanie to stwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami przywrócenia Lokalu do stanu z dnia zawarcia niniejszej Umowy, przy uwzględnieniu zużycia Lokalu, będącego następstwem jego normalnego użytkowania.

4. Korzystanie z Lokalu po zakończeniu najmu stanowi bezumowne korzystanie, za co Najemca zobowiązany będzie uiścić Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości 200% wszystkich opłat przewidzianych w niniejszej Umowie oraz ponieść wszystkie inne koszty z tym związane, w tym koszty przywrócenia stanu zgodnego z Umową, koszty egzekucji i niezbędnych postępowań sądowych i administracyjnych.

#### § 12

W kwestiach nieuregulowanych w Umowie, zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego i inne powszechnie obowiązujące normy prawa.

#### § 13

Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący, a drugi Najemca.

#### § 15

Spory mogące wyniknąć w ramach wykonywania Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądowi właściwemu podług siedziby Wynajmującego.

#### § 16

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

---

Podpis Wynajmującego

---

Podpis Najemcy

Załączniki do umowy:

- protokół zdawczo-odbiorczy lokalu
- oferta Najemcy
- CIDG/KRS
- biała lista