



## UMOWA NAJMU LOKALU DRAFT

Zawarta w dniu \_\_\_\_\_ w Warszawie, pomiędzy: Spółką pod firmą **HOLI Resort spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wita Stwosza 48 lok. 108, 02-661 Warszawa, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, Wydział XIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000966289, REGON: 521805105, NIP: 5213965072; reprezentowaną przez Tomasza Stawiarza – Prezesa Zarządu upoważnionego do samodzielnej reprezentacji Spółki – zwaną w dalszej części Umowy „**HOLI Resort**”

a

\_\_\_\_\_ zamieszkałym/ą w \_\_\_\_\_,

ul. \_\_\_\_\_, PESEL: \_\_\_\_\_,

legitymujący się dowodem osobistym nr: \_\_\_\_\_,

tel.: \_\_\_\_\_, adres e-mail: \_\_\_\_\_,

– zwanym/ą w dalszej części Umowy „**Właścicielem**”.

### §1. Lokal

1. Właściciel oświadcza, że jest właścicielem lokalu opisanego/lokali opisanych w ust. 2 poniżej, zwanego dalej/zwanych dalej łącznie „Lokalem”.
2. Przedmiot własności Właściciela, o której mowa w ust. 1 (tj. Lokal w rozumieniu ust. 1) stanowi/ą łącznie następujący/e lokal/e wraz z przynależnościami:

Miejscowość \_\_\_\_\_

Adres \_\_\_\_\_

Numer lokalu \_\_\_\_\_

Numer KW \_\_\_\_\_

Liczba pokoi \_\_\_\_\_

Miejsce parkingowe \_\_\_\_\_

3. Właściciel oświadcza, że:
  - a. może swobodnie dysponować Lokalem, Lokal znajduje się w jego niezakłóconym posiadaniu, jak również nie jest obciążony jakimkolwiek innym prawem aniżeli hipoteką, a zawarcie niniejszej umowy nie narusza praw osób trzecich;



- b. zawarł umowy z dostawcami mediów i zobowiązuje się do dnia wygaśnięcia niniejszej umowy nie wypowiedzieć tych umów ani ich nie rozwiązywać, a w wypadku konieczności rozwiązania którejkolwiek z umów dostawy mediów zobowiązuje się niezwłocznie zawrzeć kolejną umowę w taki sposób, aby nie doszło do zaprzestania dostawy mediów do Lokalu;
  - c. w czasie trwania Umowy nie odda Lokalu do używania w całości lub w części osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek czynności prawnej, a w przypadku ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego zobowiązuje się niezwłocznie poinformować o tym **HOLI Resort**;
  - d. wskazuje następujący urząd skarbowy jako właściwy dla celów rozliczeń i zawiadomień Właściciela:  
  

---
  - e. w wypadku, gdy którekolwiek z oświadczeń Właściciela objęte niniejszą umową jest lub okazało się w przyszłości nieprawdziwe Właściciel zobowiązuje się pokryć szkodę, jaką poniosła lub poniesie z tego tytułu spółka **HOLI Resort**, w szczególności wobec osób trzecich, które wykażą swoje prawa do Lokalu.
4. Przy przekazaniu Lokalu Strony potwierdzą protokołem zdawczo-odbiorczym stan Lokalu, sprzętów i wyposażenia, oraz że Lokal jest wyposażony według „Listy wyposażenia (wymaganego i sugerowanego)”. Protokół zdawczo-odbiorczy oraz „Lista wyposażenia (wymaganego i sugerowanego)” stanowią Załącznik nr 1 do Umowy. W wypadku nieprzystąpienia Właściciela do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego **HOLI Resort** będzie uprawniona do samodzielnego sporządzenia protokołu, a następnie do przekazania Właścicielowi jednego egzemplarza tego protokołu. Ryzyko w zakresie szkód wynikających z użytkowania Lokalu przez klientów (osoby trzecie) przechodzi na **HOLI Resort** z datą sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego.

## § 2. Najem

Właściciel wynajmuje **HOLI Resort** Lokal, celem jego dalszego podnajmowania osobom trzecim i w tym zakresie nie będzie wnosił zastrzeżeń do zawieranych umów podnajmu przedmiotowego Lokalu, zawieranych przez **HOLI Resort**, a **HOLI Resort** zobowiązuje się do dalszego podnajmu Lokalu, w tym do zawierania umów najmu z Klientami w imieniu własnym oraz zarządu dalszym podnajmem Lokalu. **HOLI Resort** zobowiązuje się płacić na rzecz Właściciela zmienny czynsz najmu na zasadach określonych w § 3.

## § 3. Czynsz

1. Czynsz najmu Lokalu należny Właścicielowi Lokalu od **HOLI Resort** uzgodniony jest z zastrzeżeniem ust. 2 na kwotę odpowiadającą **70%** (słownie: siedemdziesiąt procent) kwoty netto (kwota czynszu podnajmu pomniejszona o stosowny podatek VAT – w chwili zawarcia niniejszej umowy podatek ten wynosi **8%** (słownie: osiem procent) czynszu podnajmu, należnego **HOLI Resort** i otrzymanego od Klientów (osób trzecich). W przypadku gdy do najmu



dojdzie za pośrednictwem portalu airbnb.com, booking.com, expedia.com, czynsz najmu za daną rezerwację wynosi **70%** (słownie: siedemdziesiąt procent) kwoty netto pomniejszonej o prowizję firmy airbnb.com, booking.com, expedia.com, przy czym na portalu airbnb.com, booking.com, expedia.com **HOLI Resort** będzie udostępniał lokal do wynajmu w cenie powiększonej o prowizję w/w portali.

2. W celu prawidłowego obliczenia czynszu należnego Właścicielowi **HOLI Resort** zapewni Właścicielowi dostęp do panelu rezerwacyjnego dotyczącego Lokalu („Panel rezerwacyjny”). **Właściciel otrzyma dostęp do serwisu RoomAdmin oraz swój unikalny login i hasło.** Panel rezerwacyjny będzie wskazywać lub zapewniać, w szczególności:
  - a) poziom obłożenia Lokalu;
  - b) wartości czynszu otrzymanego oraz poniesione koszty, o których mowa w ust 2 powyżej;
  - c) możliwość generowania kodów pobytowych, które Właściciel będzie mógł przekazać osobom trzecim w celu wykorzystania w Lokalu na zasadach określonych na stronach panelu rezerwacyjnego.
3. Czynsz należny Właścicielowi od **HOLI Resort** płatny będzie na podstawie faktury wystawionej przez Właściciela w oparciu o informacje zawarte w Panelu rezerwacyjnym Lokalu w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania faktury od Właściciela.
4. Całość informacji i danych niezbędnych do obliczenia należności, w tym kosztów pośredników, o których mowa w ust. 2 powyżej, będzie dostępna w Panelu rezerwacyjnym do 7 (słownie: siódmego) dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który należny jest czynsz. W wypadku braku możliwości przedstawienia kosztów CPS za dany miesiąc w terminie określonym w zdaniu pierwszym **HOLI Resort** zamieści stosowną informację w Panelu rezerwacyjnym i dokona potrącenia tych kosztów za kolejny okres, w którym należny będzie czynsz za Lokal.
5. Warunkiem zapłaty jest wystawienie faktury prawidłowo i zgodnie z informacjami wynikającymi z udostępnionego Właścicielowi przez **HOLI Resort** Panelu rezerwacyjnego, o którym mowa w ust. 2 powyżej.
6. W wypadku wystawienia faktury niezgodnie z informacjami zawartymi w panelu rezerwacyjnym, o którym mowa w ust. 2 powyżej **HOLI Resort** dokona płatności kwoty czynszu netto w oparciu o swoje wyliczenia bez księgowania nieprawidłowej faktury, a kwota sporna zostanie wraz z kwotą VAT rozliczona po zgodnym ustaleniu sald przez Strony.
7. Czynsz najmu należny Właścicielowi opisany w § 3 ust. 1 rozliczany jest na bazie miesięcznych kalendarzowych okresów rozliczeniowych. Rezerwacje będą rozliczane w okresie rozliczeniowym, w którym się kończą.
8. Strony umowy akceptują wzajemne wystawianie i przesyłanie faktur w formie elektronicznej i wyrażają zgodę na przesyłanie elektronicznych faktur z wykorzystaniem poczty elektronicznej.
9. Właściciel wyraża zgodę na rozliczenie kosztów opisanych w niniejszej Umowie poprzez potrącenie przez **HOLI Resort** wzajemnych należności, bez potrzeby wystawiania dodatkowego dokumentu celem potwierdzenia kompensaty.
10. **HOLI Resort** oświadcza, że na pisemne żądanie Właściciela Strony będą mogły zawrzeć porozumienie w zakresie samofakturowania z tytułu najmu Lokalu. Wzorzec porozumienia o samofakturowaniu z tytułu najmu Lokalu stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy. W wypadku wypowiedzenia umowy o samofakturowanie, lub jej rozwiązania w jakikolwiek inny



sposób zasady wystawiania faktur i dokonywania płatności z tytułu najmu Lokalu będą zgodne z postanowieniami zawartymi w niniejszym paragrafie.

#### § 4. Prawa i obowiązki Stron

1. Właściciel zezwala **HOLI Resort** na prowadzenie działań reklamowych i marketingowych, dotyczących podnajmu Lokalu poprzez każdą formę przekazu i przy użyciu materiałów graficznych i fotograficznych dokumentujących stan Lokalu, w tym także przez użycie tabliczki informacyjnej przy lub na drzwiach Lokalu. Koszty reklamy wyłącznie ponosi **HOLI Resort**.
2. Niezależnie od obowiązków wynikających z powszechnych przepisów prawa, następujące koszty obciążają Właściciela:
  - a) koszty konserwacji i remontów (w tym bieżących remontów) oraz innych opłat niewynikających bezpośrednio z wykorzystywania Lokalu przez klientów **HOLI Resort**;
  - b) jednorazowy koszt przygotowania Lokalu po jego przejęciu przez **HOLI Resort** w wysokości ok.1500,- zł (słownie: tysiąc pięćset złotych zero groszy). Jest to kwota szacunkowa, która może ulec zmianie i będzie rozliczona na podstawie faktury ze szczegółowo wymienionym asortymentem, który został zakupiony;
  - c) raz na trzy lata koszt wymiany pościeli i ręczników w ilości 3 (trzech) kompletów;
  - d) koszty wszystkich mediów, opłat (w tym abonamentu RTV i ewentualnych opłat audiowizualnych), wynagrodzenia zarządcy nieruchomości oraz innych opłat związanych z utrzymaniem Lokalu (w tym publiczno-prawnych), a także części wspólnych obiektu na rzecz Wspólnoty;
  - e) koszty zmiany rezerwacji, o której mowa w § 5 ust. 4 niniejszej Umowy.
3. Właściciel jest zobowiązany do ubezpieczenia Lokalu w szczególności na wypadek wystąpienia następujących ryzyk: zalania, pożaru, przepięcia, wybuchu, skutków zjawisk atmosferycznych (wartość Lokalu / suma ubezpieczenia odpowiadająca wartości rynkowej), ubezpieczenie lokalu udostępnianego na wynajem krótko i długoterminowy, jak i od odpowiedzialności cywilnej właściciela lokalu, w szczególności za szkody wyrządzone właścicielom/posiadaczom sąsiednich lokali z racji niewłaściwej eksploatacji Lokalu w czasie trwania umowy oraz dodatkowo wandalizmu i dewastacji, a także stłuczenia szyb. Na życzenie Właściciela **HOLI Resort** może zarekomendować wielkości sum ubezpieczenia. Właściciel nadto oświadcza, że wspólnota mieszkaniowa zarządzająca nieruchomością wspólną, na terenie której położony jest Lokal posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone osobom trzecim lub ich majątkowi. Właściciel przedstawi **HOLI Resort** kopie stosownych polis ubezpieczeniowych na pierwsze pisemne żądanie **HOLI Resort**.
4. Właściciel jest uprawniony do korzystania z Lokalu na własne potrzeby o ile nie koliduje to z wcześniejszymi rezerwacjami poczynionymi ze strony **HOLI Resort**. Dodatkowo właściciel zobowiązany będzie do uiszczenia kwoty 190,- zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt złotych zero groszy), po każdorazowym pobycie, tytułem przygotowania nieruchomości na kolejne rezerwacje. Przedmiotowa płatność stanowi koszt sprzątnięcia lokalu, wymiany pościeli oraz uzupełnienia wyposażenia.
5. **HOLI Resort** ma prawo do zawierania wszelkich umów dotyczących zarządu Lokalem, w szczególności zlecenia remontów (za zgodą Właściciela) i bieżących napraw. Koszty



remontów, zakupów i bieżących napraw pokrywa Właściciel na podstawie faktur wystawianych przez **HOLI Resort**, przy czym jeżeli ich koszt nie przekracza 300,- zł (słownie: trzysta złotych zero groszy), **HOLI Resort** nie musi uzyskiwać każdorazowej zgody Właściciela.

6. **HOLI Resort** ponosi odpowiedzialność za działania lub zaniechania podmiotów, którymi posługuje się przy wykonywaniu niniejszej umowy.
7. **HOLI Resort** obowiązana jest do utrzymania Lokalu w należyтым stanie technicznym. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy **HOLI Resort** zobowiązane jest przekazać Właścicielowi Lokal wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie. Przy czynności przekazania Lokalu Właścicielowi strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy na zasadach określonych w § 1 ust. 4 Umowy. **HOLI Resort** odpowiada za szkody spowodowane przez swoich klientów. **HOLI Resort** nie odpowiada za wady Lokalu i jego wyposażenia.
8. **HOLI Resort** zobowiązana jest do:
  - a) utrzymania Lokalu w czystości oraz zapewnienia niezbędnych artykułów higienicznych;
  - b) ponoszenia kosztów utrzymania czystości w Lokalu oraz artykułów higienicznych po pobytach Klientów (osób trzecich), którymi **HOLI Resort** może według własnej woli obciążać Klientów;
  - c) zlecenia wykonania zdjęć lokalu profesjonalnemu fotografowi, z zastrzeżeniem, że koszty obciążą Właściciela i Właściciel będzie właścicielem zdjęć, a **HOLI Resort** będzie miało prawo korzystać ze zdjęć w czasie trwania umowy, przy czym jeżeli umowa wygaśnie, a zdjęcia w czasie jej trwania zostały wykorzystane w materiałach promocyjnych, **HOLI Resort** będzie miało prawo z nich korzystać do wyczerpania materiałów;
  - d) ponoszenia kosztów drobnych konserwacji i wymian sprzętu, przy czym szczegółowy zakres konserwacji i wymian oraz zasady na jakich będą one wykonywane jest określony w Ogólnych Warunkach Umowy.
9. **HOLI Resort** jest uprawnione do nieodpłatnego korzystania z każdego z lokali wymienionych w § 1 ust. 2 Umowy, w szczególności w celach marketingowo-promocyjnych, do 3 dób noclegowych w skali roku nie kolidując z rezerwacjami.
10. Z zastrzeżeniem uprawnienia opisanego w ust 11, Właściciel nie będzie podnosił wobec **HOLI Resort** żadnych roszczeń o utracony zysk wynikający z zawartych przez **HOLI Resort** umów podnajmu, w szczególności roszczeń związanych z wysokością ustalonych przez **HOLI Resort** czynszów dla Klientów.
11. **HOLI Resort** ma prawo ustalać czynsz dla Klientów na różnych poziomach (w tym zawiera się stosowanie zmiennych cen bazowych, możliwość udzielania rabatów, a także stosowanie różnych stawek w zależności od liczby gości), mając na względzie maksymalne obłożenie Lokalu i maksymalizację dochodu Właściciela. Właściciel będzie na zasadach opisanych w Panelu rezerwacyjnym uprawniony do wyłączenia Lokalu z udziału w akcjach promocyjnych i rabatowych z wyłączeniem rabatów dla stałych klientów, którym podlega każdy lokal znajdujący się w ofercie **HOLI Resort**.

## § 5. Czas obowiązywania, wypowiedzenie, zmiana umowy

1. Wszelkie zawiadomienia wynikające z Umowy lub związane z jej realizacją mogą być sporządzane w formie wiadomości poczty elektronicznej, z wyjątkiem oświadczeń skutkujących



zmianą lub wygaśnięciem umowy, w szczególności w zakresie wysokości i sposobu obliczania czynszu należnego Właścicielowi.

2. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony.
3. Strony mają prawo do wypowiedzenia umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie Umowy może nastąpić jedynie na piśmie pod rygorem bezskuteczności.
4. Z uwagi na charakter umowy i możliwość dokonania rezerwacji Lokalu ze znacznym wyprzedzeniem Właściciel zobowiązuje się zrealizować wszelkie rezerwacje dokonane do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, w tym te, których realizacja przypadać będzie po wygaśnięciu niniejszej umowy. Czynsz należny Właścicielowi za taki pobyt wypłacany jest Właścicielowi na zasadach określonych w § 3 niniejszej umowy.
5. Właściciel może zostać zwolniony z obowiązku opisanego w ust. 4 jeżeli **HOLI Resort** będzie dysponować innym lokalem o identycznych parametrach, a Klient wyrazi zgodę na zmianę rezerwacji.
6. W wypadku naruszenia zobowiązania Właściciela opisanego w ustępie 4 powyżej Właściciel zapłaci **HOLI Resort** karę umowną w wysokości 10 000,- zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych zero groszy). W wypadku, gdy szkoda poniesiona przez **HOLI Resort** przekracza wysokość kary umownej, **HOLI Resort** będzie uprawniona do dochodzenia odszkodowania przewyższającego kwotę zastrzeżonej kary umownej.

## § 6. Dane osobowe

Administratorem danych osobowych Właścicieli lokali jest Spółka **HOLI Resort Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, dane Właścicieli przetwarzane są w celach związanych z zawarciem i realizacją umowy. Szczegółowe informacje dotyczące przetwarzania danych, w tym przysługujących praw znajdują się w Ogólnych Warunkach Umowy.

## § 7 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy będą dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności.
2. We wszystkich sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie Strony postanawiają stosować postanowienia Regulaminu **HOLI Resort** oraz Ogólne Warunki Umowy, które są dostępne na stronie internetowej [www.holiresort.pl](http://www.holiresort.pl).
3. Właściciel oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej umowy zapoznał się z Ogólnymi Warunkami Umowy, o których mowa w ust. 2 powyżej.
4. Niniejsza umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze ustne lub pisemne porozumienia, umowy lub oświadczenia złożone sobie wzajemnie przez Strony lub ich pracowników, przy czym w odniesieniu do zawartych uprzednio umów Strony oświadczają, że zostały one w całości wzajemnie wykonane i strony nie podnoszą wobec siebie z tytułu ich wykonania żadnych roszczeń.



5. Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej Umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby **HOLI Resort**.
6. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Integralną częścią Umowy oprócz Ogólnych Warunków Umowy są jej podpisane załączniki:
  - a) lista wyposażenia **HOLI Resort** wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym – załącznik nr 1 do Umowy.

---

Właściciel

---

Pełnomocnik