



UMOWA NAJMU LOKALU

zawarta w _____, w dniu w ____ - ____ - 2020 roku pomiędzy:

1. _____, _____, ____ - ____ - _____,
_____, _____, ____ - ____ - _____,
_____, _____, ____ - ____ - _____,

legitymujący się dowodem osobistym _____,

NIP: _____ PESEL: _____,

w dalszej części umowy zwany „Właścicielem” ,

oraz

2. BlueApart Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Chojnowie przy ul. Władysława Łokietka 7d/2, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000535754, NIP 6912507795, REGON 360346484, zwaną w dalszej części Umowy „Spółką”, reprezentowaną przez _____ – _____ upoważnionego do reprezentowania tej spółki, zwanymi łącznie w dalszej części także „Stronami”, a każda z osobna „Stroną”,
o następującej treści:

§ 1

1. Właściciel oświadcza, że przysługuje mu prawo do lokalu oznaczonego nr _____ (zwanym dalej „Lokalem”) oraz miejsca postojowego hali garażowej, położonego w budynku przy ul. _____ w _____.
2. Właściciel oświadcza ponadto, iż przysługuje mu prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w hali garażowej. Miejsce postojowe przysługuje Spółce wraz z wynajęciem Lokalu w ramach czynszu najmu, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy.

§ 2

1. Na podstawie niniejszej Umowy Właściciel wynajmuje Spółce, a Spółka bierze w najem Lokal opisany w § 1 wraz z miejscem postojowym, w celu jego dalszego najmu (podnajmu) osobom trzecim w celach turystycznych (Klienci), w zamian za zmienny czynsz najmu płatny na zasadach określonych w § 5.
2. Właściciel wyraża zgodę na zawieranie przez Spółkę w imieniu własnym umów najmu Lokalu z Klientami oraz zarządu dalszym podnajmem, przy czym Spółce przysługuje prawo dowolnego ustalania czynszów podnajmu, oraz wszelkich innych warunków cenowych i opłat związanych z podnajmem Lokalu, w tym promocji, rabatów, itp.
3. Spółka zobowiązuje się do utrzymywania Lokalu w czystości oraz wyposażenia w niezbędne artykuły higieniczne. Opłaty przygotowawcze/serwisowe pobierane z tego tytułu od Klientów, jak również wszelkie inne opłaty z tytułu dodatkowych usług świadczonych przez Spółkę na rzecz Klientów nie będą wpływały na wysokość czynszu należnego Właścicielowi.
4. Właściciel oświadcza, iż przez okres trwania niniejszej Umowy, przysługiwać mu będzie tytuł prawny do Lokalu opisanego w § 1, a także że Lokal będzie wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Spółkę praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności nie odda Lokalu do używania w całości lub w części osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek czynności prawnej, zaś o każdym roszczeniu osoby trzeciej wobec Lokalu Właściciel niezwłocznie powiadomi Spółkę.
5. Właścicielowi przysługuje prawo do korzystania z Lokalu w ramach własnych pobytów w dostępnych (wolnych) terminach. Właściciel będzie każdorazowo zgłaszał termin swojego pobytu w lokalu, kontaktując się z osobą

upoważnioną przez Spółkę telefonicznie oraz drogą mailową. Poprzez pobyt właścicielski rozumie się wykorzystanie lokalu przez Właściciela oraz osoby przez niego wskazane. W przypadku pobytu Właściciela w lokalu, Spółce każdorazowo należy się od Właściciela opłata serwisowa (pokrycie kosztów przywrócenia lokalu do stanu w jakim jest on podnajmowany Klientom, obejmuje sprząatanie lokalu, wymianę pościeli i ręczników, uzupełnienie w środki czystości i higieny itp.) po pobycie w kwocie netto 100 zł (sto złotych), przy czym opłata ta płatna będzie w drodze potrącenia powyższej opłaty z czynszu najmu netto należnego Właścicielowi, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy. Potrącenia dokonywane będą bez odrębnego oświadczenia Właściciela, na co Właściciel wyraża zgodę.

§ 3

1. Strony ustalają, iż niniejsza Umowa zawarta jest na czas nieokreślony.
2. Właściciel zobowiązuje się wydać Lokal Spółce dla celów określonych w niniejszej Umowie, wraz z kluczami do Lokalu szt.2, pilotami do bramy wjazdowej, wszelkimi kodami dostępu najpóźniej do dnia ____ - ____ -2020 r.
3. Wydanie Lokalu oraz miejsca postojowego zostanie potwierdzone pisemnym protokołem.

§ 4

1. Właściciel zobowiązuje się wydać Spółce Lokal w odpowiednim do dalszego podnajmu Klientom, stanie technicznym, wykończony i wyposażony.
2. Właściciel zobowiązany jest do zapewnienia w Lokalu stałego dostępu do wszystkich mediów (np. woda, prąd, centralne ogrzewanie) oraz do ponoszenia wszelkich związanych z tym kosztów.
3. Właściciel oświadcza, iż Lokal ubezpieczony jest od kradzieży, ognia i innych zdarzeń losowych, jak i od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone właścicielom/posiadaczom sąsiednich lokali z racji niewłaściwej eksploatacji Lokalu w czasie trwania umowy i zobowiązuje się nieprzerwanie posiadać ważne ubezpieczenie Lokalu przez cały okres trwania niniejszej Umowy.
4. Właściciel zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z normalnym funkcjonowaniem i eksploatacją Lokalu, w tym koszty remontów, konserwacji i napraw Lokalu, oraz kosztów napraw lub wymiany jego wyposażenia, a także koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, oraz inne koszty określone przez Administratora/Zarządcę, w tym także wszelkie obciążenia publiczno-prawne związane z własnością Lokalu, w szczególności opłaty od nieruchomości, a także opłaty za media (energię elektryczną, wodę zimną i ciepłą, odprowadzenie ścieków bytowych, śmieci, itp.) dla Lokalu oraz dla części wspólnych, koszty dostawy internetu, koszty administrowania nieruchomością wspólną, koszty remontów części wspólnych, koszty zaliczek (odpisów) na fundusz remontowy i eksploatacyjny wg. uchwał Wspólnoty mieszkaniowej, oraz wszystkie inne niezbędne koszty związane z utrzymaniem Lokalu oraz nieruchomości wspólnej.
5. Właściciel zobowiązuje się do wymiany pościeli i ręczników zgodnych z aktualnym standardem Spółki, nie rzadziej niż raz na dwa lata w okresie trwania umowy.
6. W przypadku, gdy Lokal nie będzie w należytym stanie technicznym, Właściciel zobowiązany będzie wykonać stosowne naprawy Lokalu i remonty oraz uzupełnić brakujące, zepsute lub zużyte elementy wyposażenia w terminie 7 dni od poinformowania go przez Spółkę o konieczności wykonania prac w Lokalu. Jeżeli wykonanie prac nie będzie możliwe w terminie 7 dni Strony ustalą inny, technicznie uzasadniony termin. Właściciel może upoważnić Spółkę (telefonicznie, drogą mailową) do wykonania ww. prac, za stosownym wynagrodzeniem oraz rozliczeniem kosztów, które to wynagrodzenie oraz koszty wykonania ww. prac winny zostać uprzednio zaakceptowane przez Właściciela w formie pisemnej bądź w formie korespondencji prowadzonej drogą elektroniczną. Jeżeli Właściciel nie wykona niezbędnych prac, zgodnie z postanowieniami tego ustępu, Spółka upoważniona będzie do samodzielnego wykonania tych czynności lub zlecenia ich podmiotowi trzeciemu na koszt Właściciela bez konieczności uzyskania uprzedniej akceptacji kosztów.
7. Spółka odpowiada za szkody spowodowane przez Klientów, przez Spółkę lub osoby podlegające jej nadzorowi, zwierzchnictwu, kierownictwu lub upoważnione przez Spółkę, spowodowane pośrednio lub bezpośrednio, w lokalu oraz częściach wspólnych nieruchomości.

§ 5

1. Strony uzgadniają, iż z tytułu najmu Lokalu Właścicielowi przysługuje czynsz najmu w kwocie odpowiadającej **75 %** wartości czynszów podnajmu netto pobranych przez Spółkę od Klientów z tytułu zrealizowanych podnajmów (pobyków) w Lokalu („Podstawa obliczenia czynszu”), na zasadach określonych poniżej w ust. 2-8.
2. Czynsz najmu, o którym mowa powyżej w ust. 1, płatny będzie na rzecz Właściciela z dołu w miesięcznych okresach rozliczeniowych, na rachunek bankowy Właściciela w banku _____, nr konta _____. W przypadku jeżeli właściciel jest podatnikiem VAT, płatność dokonywana będzie na podstawie wystawionej przez Właściciela faktury VAT. W przypadku jeżeli Właściciel prowadzi działalność gospodarczą, nie będąc podatnikiem VAT, płatność dokonywana będzie na podstawie rachunku wystawionego przez Właściciela. Jeżeli wystawiona FV, bądź rachunek zawiera błędy wówczas Właściciel zobowiązany jest do niezwłocznego poprawienia treści FV bądź rachunku i ponownego przesłania na adres spółki.
3. Płatność będzie regulowana w ciągu 7 dni od daty wystawienia przez Właściciela i doręczenia Spółce prawidłowo wystawionej FV bądź rachunku, pod warunkiem, że doręczenie Spółce faktury VAT lub rachunku nastąpi do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczy faktura. W przypadku doręczenia faktury VAT lub rachunku po tym dniu, płatność zostanie uregulowana do 7 dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym Spółce została doręczona Faktura VAT lub rachunek. Płatności na rzecz Właścicieli nieprowadzących działalności gospodarczej dokonywane będą do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczy płatność.
4. Spółka niniejszym wyraża zgodę na otrzymywanie od Właściciela faktur VAT lub rachunków w formie elektronicznej przesyłanych drogą korespondencji e-mailowej.
5. Podstawa obliczenia czynszu najmu, o którym mowa powyżej w ust 1, stanowi wartość czynszu należnego za pobyt Klientów w Lokalu w kwocie netto, nie obejmuje podatku VAT naliczonego od pobranych czynszów za wynajem Lokalu Klientom (8% VAT).
6. Poprzez dostęp do indywidualnego panelu online Właściciel otrzyma wgląd w bieżące zestawienie rezerwacji dokonanych na pobyt w Lokalu objętym umową najmu, a także wgląd w zestawienia podnajmów zrealizowanych, wraz z bieżącym wyliczeniem łącznych kwot czynszów należnych Właścicielowi. Jeżeli Właściciel jest płatnikiem VAT, do kwoty czynszu najmu doliczony zostanie należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
7. Obowiązki wynikające z ustawy z dn. 12.01.1991 r. o podatkach o opłatach lokalnych związanych z pobytem w Lokalu, stanowiącym własność Właściciela, osób przebywających powyżej jedną dobę w zakresie odprowadzenia opłaty miejscowej w imieniu Wynajmującego wykonywać będzie Spółka lub podmiot przez nią wskazany, przy czym niniejsza Umowa stanowi upoważnienie dla Spółki do dokonywania ww. czynności z prawem do dalszego upoważnienia wskazanych przez siebie podmiotów. Odpowiedzialność za wykonywanie wszelkich czynności w zakresie poboru i odprowadzania opłaty miejscowej na rzecz Gminy Miasta _____ spoczywa na Spółce.
8. Właściciel nie będzie podnosił wobec Spółki żadnych roszczeń o utracony zysk wynikający z zawartych przez Spółkę umów podnajmu, w szczególności roszczeń związanych z wysokością ustalonych czynszów dla Klientów, które Spółka ma prawo ustalać na różnych poziomach, jednak zawsze mając na względzie maksymalne obciążenie Lokalu i maksymalizację dochodu Właściciela.

§ 6

1. Właściciel może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w przypadku zalegania przez Spółkę z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności , o których mowa w § 5 ust. 2 Umowy, po pisemnym wezwaniu Spółki do zapłaty zaległego czynszu i wyznaczeniu w tym celu dodatkowego 15-dniowego terminu .

2. Strony mają prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Spółka może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a. Jeżeli Właściciel będzie utrudniał dostęp do lokalu lub uniemożliwiał w inny sposób wykorzystywanie lokalu do celów określonych w niniejszej Umowie,
 - b. jeżeli Lokal nie będzie zdalny do umówionego użytku lub nie będzie spełniał Standardów wykończenia i wyposażenia Lokalu,
 - c. Lokal nie zostanie wydany Spółce do korzystania w terminie określonym w niniejszej Umowie.
4. Za porozumieniem stron, umowa może być rozwiązana w każdym czasie.
5. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Spółka zobowiązana jest przekazać Właścicielowi Lokal wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie oraz posprzątać. Spółka odpowiada za szkody spowodowane przez Klientów, przez Spółkę lub osoby podlegające jej nadzorowi, zwierzchnictwu, kierownictwu lub upoważnione przez Spółkę, spowodowane pośrednio lub bezpośrednio.
6. Rozwiązanie Umowy przez którąkolwiek ze stron nie powoduje utraty ważności lub zmiany warunków już dokonanych przez Klientów rezerwacji w Lokalu. Strony zobowiązują się do wypełnienia swoich obowiązków związanych z rezerwacjami wykonanymi przez Klientów przed datą rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, oraz do rozliczenia pobranych od Klientów czynszów podnajmu zrealizowanych po dacie wygaśnięcia umowy, na zasadach określonych w § 5.

§ 7

1. Wszelkie zawiadomienia wynikające z Umowy lub związane z jej realizacją mogą być sporządzane w formie wiadomości poczty elektronicznej. Dopuszcza się udostępnienie danych związanych z bieżącą eksploatacją Lokalu w systemie rezerwacyjnym Spółki. Strony wskazują następujące adresy do korespondencji:
 - a) Właściciel : _____ ,
adres e-mail: _____, tel. +48 _____
 - b) Spółka: BlueApart Apartamenty Jastarnia, ul. Portowa 43 pok.4, 84-140 Jastarnia
adres e-mail:
 1. Biuro Obsługi Wynajmu Apartamentów: info@blueapart.pl , +48 519 084 518
 2. Finanse i rozliczenia: finanse@blueapart.pl
2. Osoby uprawnione do kontaktu z Właścicielem ze strony Spółki:
 1. Pan Mateusz Pyś – członek zarządu, e-mail: _____@blueapart.pl, tel: +48 _____
 2. Pan Michał Jeka – członek zarządu, e-mail: _____@blueapart.pl tel: +48 _____
 3. _____ – kierownik regionu, e-mail: _____@blueapart.pl tel: +48 _____
 4. _____ – kierownik regionu, e-mail: _____@blueapart.pl tel: +48 _____
3. Strony zobowiązują się do informowania o zmianie adresów, o których mowa na ust. 3 na piśmie, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na powyższe adresy za doręczoną.
4. Strony Umowy potwierdzają, że zapoznali się z Umową, oraz że została ona zawarta w wyniku indywidualnych uzgodnień.
5. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy będą dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności.
6. Właściciel oświadcza, iż zapoznał się z zasadami rozliczania czynszu najmu, określonymi w § 5 niniejszej Umowy, w szczególności, iż wysokość czynszu jest zmienna i zależy od ilości zrealizowanych podnajmów (pobyków) w Lokalu w poszczególnych okresach rozliczeniowych.
7. Do spraw nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy Kodeksu Cywilnego.
8. Umowę niniejszą sporządzono i podpisano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

9. Właściciel wyraża zgodę na prowadzenie działań reklamowych oraz marketingowych mających na celu zwiększenie zainteresowania podnajmem Lokalu przez osoby trzecie poprzez każdą formę przekazu, a także dowolne wykorzystanie zdjęć Lokalu, modyfikowanych i komputerowo obrabianych, dowolne ich umieszczanie i publikowanie. Koszty reklamy wyłącznie ponosi Spółka, w tym również koszt jej usunięcia i przywrócenia Lokalu do poprzedniego stanu.
10. Właściciel wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych tylko i wyłącznie do wewnętrznego użytku Spółki. Właściciel ma prawo do kontroli przetwarzania jego danych osobowych – stosownie do art. 32 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych, w szczególności do żądania uzupełnienia, uaktualnienia, sprostowania swoich danych osobowych, jak i czasowego lub stałego wstrzymania ich przetwarzania lub ich usunięcia.
11. Jeśli jakiegokolwiek postanowienie niniejszej umowy będzie lub stanie się bezskuteczne lub niemożliwe do wykonania, to nie powoduje to bezskuteczności pozostałych postanowień. Strony zobowiązują się w tym przypadku do zastąpienia powstałej luki przez uzgodnienie zapisu, który zastąpi nieskuteczny zapis i który w sposób możliwie bliski odpowiadać będzie zamierzonemu celowi gospodarczemu bezskutecznego postanowienia.
12. Wszelkie spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą w pierwszej kolejności w drodze polubownej, zaś w razie braku możliwości dojścia do porozumienia poddane zostaną rozstrzygnięciu sądu właściwego dla siedziby Spółki.

Właściciel:

.....

.....

Za Spółkę:

.....

.....