

Zawarta w dniu ..... we Wrocławiu , pomiędzy następującymi  
stronami: " Primavera Resort " spółka z oo , z siedziba w Łądku Zdrój przy ul. Kłodzka 30 , 57 -  
530 Łądek Zdrój , wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sad Rejonowy dla  
Wrocławia - Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000828993 NIP  
8811498239 Regon 38564261600000 , reprezentowana przez Prezesa Zarządu mgr rehabilitacji  
Pawła Ludwika Liberda , zwana w dalszej części Umowy - " OPERATOREM "

a

..... zamieszkała/y w ..... ul  
..... legitymująca/y się dowodem osobistym serii ..... wydanym  
przez..... data ważności  
..... e-mail .....  
telefon..... - zwanego w dalszej części Umowy - " BENEFICJENTEM "

## § 1.

Beneficjent oświadcza , iz na podstawie zawartej w dniu ..... przed Kancelaria  
Notarialna Notariusz mgr Urszula Makarska w Kłodzku , Umowy Warunkowej Rep A numer  
.....wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu , nabył prawo do lokalu  
położonego w zabudowaniach użytkowych w Łądku Zdrój przy ul. Kłodzka 30 , dla których to  
zabudowań użytkowych prowadzona jest w Sadzie Rejonowym w Kłodzku Księgą Wieczysta o  
numerze ..... , zaś zabudowania posadowione są na działkach gruntu o  
numerach 142/1 i 145. Lokal oznaczony jest numerem porządkowym ..... ( karta lokalu  
) , położony na ..... zabudowań , zaś jego prawne wyodrębnienie wraz z założeniem  
odrębnej Księgi Wieczystej , nastąpi na zasadzie uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu  
, na warunkach i w czasie wskazanym w Umowie Notarialnej Warunkowej .



## § 2.

Operatorem jest wyspecjalizowana , celowa firma na lokalnym rynku , należącym do grupy kapitałowej " Sempre Viva Investment " spółka z oo z siedziba we Wrocławiu, rodziny Liberda , świadczącą poprzez własny zespół pracowniczo - managerski , usługi zarządzania hotelarskiego , turystycznego i obiektów medycznych oraz projektów pochodnych . Operator świadczy ponadto , na zlecenie podmiotów i osób trzecich , usługi pomocnicze i obsługę , względem zarządzania lokalami i projektami budowlanymi , wraz z prowadzeniem obsługi Beneficjenta , w ramach Wspólnot Mieszkaniowych , ubezpieczeń obiektu , remontów i konserwacji oraz bieżącego funkcjonowania lokali powierzanych mu , obok wynajmu , do bieżącego zarządu.

## § 3.

Operator zawiera z Beneficjentem niniejsza Umowę najmu i zarządzania lokalem opisanym w & 1 Umowy , na zasadach i warunkach oraz zakresie , opisanym poniżej oraz wykonywać ja będzie we własnym zakresie , jako spółka celowa w projekcie " Primavera Resort " Apartamenty Inwestycyjne w Łądku Zdrój :

a) Operator zapewni , w terminie zawarcia Umowy Notarialnej przenoszącej własność lokalu na rzecz Beneficjenta , stanowiącej wykonanie Umowy Warunkowej , zawarcie na jego rzecz umów z dostawcami mediów , umów ubezpieczenia lokalu właściwa polisa w zakresie wskazanym przez Beneficjenta , umów przyłączy telekomunikacyjnych oraz zapewni mu elektroniczny system dostępu do lokalu i budynku karta elektroniczna , zdeponował w czasie trwania umowy u Operatora wraz z elektronicznym kluczem dostępu do systemu tv kamerowej obiektu i zapisów systemu rezerwacji i zajęć lokalu na rzecz gości. Karty dostępu będą wydawane Beneficjentowi w umówionych okresach w roku , do jego indywidualnego korzystania z lokalu , przez pracownika Concierge projektu " Primavera Resort " Apartamenty w Łądku Zdrój . Beneficjent zobowiązuje się



na czas trwania niniejszej Umowy nie wypowiedać tych umów dostawy mediów i dalej opisanych , co zostanie opisane w protokole przekazania lokalu do najmu i zarządzania

- b) Operator zapewni w ramach niniejszej Umowy obsługę na rzecz Beneficjenta w zakresie rozliczania funkcjonowania lokalu w ramach Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zapewni w czasie trwania Umowy bieżącą konserwację stanu technicznego lokalu i budynku w substancji którego lokal się znajduje wraz z obsługą gości lokalowych podczas ich pobytów w lokalach , w szczególności realizując ich obsługę funkcjonalną w pakiecie inwestycyjnym , stanowiącym załącznik do niniejszej Umowy , na zasadzie jej realizacji we własnym zakresie i na własny koszt.
- c) Beneficjent w momencie przekazania lokalu Operatorowi , z pełnym spisem stanu lokalu oraz jego wyposażenia , wyrazi zgodę na swobodne dysponowanie lokalem przez operatora w okresie trwania Umowy oraz zapewni mu niezakłócone warunki wykonywania Umowy i dysponowania lokale, wyrażając równocześnie zgodę na podnajmowanie lokalu będącego przedmiotem Umowy na rzecz osób i podmiotów trzecich i w tym zakresie nie będzie wnosił zastrzeżeń do zawieranych umów podnajmu przedmiotowego lokalu zawieranych przez operatora .
- d) W okresie trwania i wykonywania Umowy , Operator zapewni Beneficjentowi utrzymanie lokalu oraz jego wyposażenia w należyтым stanie technicznym i użytkowym , jego też obarczają koszty bieżących napraw , konserwacji i usuwania usterek jakie mogą wystąpić w funkcjonowaniu lokalu . Operator zapewni również we własnym zakresie i na własny koszt , we właściwym zakresie , zaopatrzenie lokalu w art. sanitarne , pościel i ręczniki oraz zapewni sprzątanie obiektu i zadba o jego odpowiedni standard użytkowy. Beneficjent ponosi koszty opłat wszystkich mediów ( w tym abonamentu RTV ) a także ponadstandardowych urządzeń technicznych jakie na jego życzenie znajda się w wyposażeniu lokalu .
- e) Po zakończeniu okresu trwania Umowy lub w momencie wcześniejszego zakończenia jej wykonywania , Operator przekaze lokal Beneficjentowi , na zasadzie protokołu zdawczo-odbiorczego , oraz zobowiązuje się do poniesienia ewentualnych kosztów za braki w wyposażeniu



zwracanego lokalu (o ile ewentualnej szkody nie pokrywa polisa ubezpieczeniowa ) jak również szkód powstałych w jego infrastrukturze i substancji technicznej .

#### § 4 .

Beneficjent na podstawie zapisów niniejszej Umowy udziela Operatorowi w okresie czasu trwania Umowy nieodwołalnej zgody na podnajmowanie lokalu na rzecz podmiotów i firm oraz osób trzecich na zasadach i za cenę do uznania przez Operatora z zasada maksymalizacji zysku z takiego wynajmu w korelacji z zapewnieniem utrzymania i funkcjonowania lokalu na najwyższym poziomie i przy zapewnieniu poszanowania interesów właścicielskich Beneficjenta . Beneficjent jest uprawniony do korzystania z lokalu na potrzeby własne po uzgodnieniu terminowy z Operatorem . W okresie Świątecznym - Bożego Narodzenia , Nowego Roku , Wielkanocy , długich weekendów , całkowity łączny czas pobytu Beneficjenta w lokalu , nie przekroczy w skali roku 21 dni. Operatorowi przysługuje , za zgoda Beneficjenta , prawo do bezpłatnego korzystania z lokalu w ilości 7 dni w skali roku , w celach promocyjnych i marketingowych , przy uwzględnieniu okresów rezerwacji.

#### § 5.

Operator , w czasie trwania Umowy oraz z tytułu wykonywania Umowy najmu i zarządzania lokalem należącym do Beneficjenta i będącym przedmiotem Umowy , płacić będzie Beneficjentowi dwuskładnikowe wynagrodzenie ( stale i zmienne ) w okresach stałych , comiesięcznych , w następującej wysokości:

A ) Wynagrodzenie stale , ryczałtowe , za najem dzierżawny lokalu , w odcinkach czasowych comiesięcznych , na wskazany rachunek bankowy oraz na podstawie wystawianego przez Beneficjenta rachunku lub faktury , w terminie do 15 każdego kolejnego miesiąca , w wysokości netto 1000zł plus podatek VAT w obowiązującej stawce , co stanowi zapłatę umowna



uwzględniająca powierzchnie metrażową lokalu , jego położenie oraz przewidywalny stopień % obłożenia wykorzystywania lokalu w podnajmie na rzecz osób trzecich .

B ) Wynagrodzenie zmienne , fluktuacyjne , stanowiące 50 % ( pięćdziesiąt procent ) kwoty netto uzyskiwanej przez Operatora w działaniach zarządzania lokalem w okresach kwartalnych , z wpływów od osób trzecich i podmiotów korzystających z wynajmu krótkoterminowego lokalu. Wyplata następować będzie na podstawie wystawianych przez Beneficjenta rachunków lub faktur , zaś obliczona kwota kwartalnego wynagrodzenia wypłacanego Beneficjentowi , rozumiana jest jako kwota brutto , a jej wypłata następuje w odcinkach czasowych kwartalnych , do 15 kwietnia , 15 lipca , 15 października i 15 stycznia każdego kolejnego roku kalendarzowego trwania Umowy . Strony Umowy przyjmują , iż rachunki i faktury rozliczeniowe , mogą być wystawiane i przesyłane w formie elektronicznej.

## § 6.

Umowa zawarta zostaje na czas nieograniczony z zasadą jej wypowiedzenia z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze stron lub w terminie krótszym , o ile Strony Umowy porozumieją się w tym względzie. Wypowiedzenie Umowy może nastąpić wyłącznie na piśmie pod warunkiem pokwitowania odbioru lub skutecznego doręczenia . W przypadku , gdy dwukrotnie wysłana pocztą przesyłka z wypowiedzeniem Umowy , na adres podany przez Strony Umowy do korespondencji , nie zostanie odebrana , wypowiedzenie staje się skuteczne , o ile zostanie poprzedzone dodatkowym poinformowaniem e-mail. Strony uzgadniają i przyjmują , iż powiadomienia , rozliczenia oraz korespondencja inna niż wskazana powyżej , odbywać się będzie drogą mailową ( poczta elektroniczna ) lub poprzez uzgodnienia telefoniczne w sprawach nie przekraczających zwykły zarząd lokalem i bieżących spraw drobnych. Beneficjent udziela Operatorowi zgody , na podejmowanie , w czasie trwania Umowy , wszelkich marketingowych , reklamowych i faktycznych działań , w zakresie pozyskiwania podnajemców na lokal objęty niniejszą Umową a On sam nie podnajmie lokalu podmiotom lub osobom trzecim oraz nie będzie



podejmował działań udostępniających lokal bezpłatnie lub bez zgody Operatora . Operator zapewni Beneficjentowi właściwe i ciągle wykonywanie Umowy oraz dostęp do lokalu w czasie mu przysługującym Umowa. W przypadku wystąpienia sytuacji uniemożliwiającej Operatorowi wykonywanie Umowy , podlegać ona może natychmiastowemu rozwiązaniu z zachowaniem dochodzenia praw odszkodowawczych .

#### § 7.

Operator jest administratorem danych osobowych Beneficjenta oraz danych osobowych podnajemców lokalu , na zasadach Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 o ochronie danych osobowych i przy uwzględnieniu zapisów RODO - właściwe uregulowania stanowią załącznik aneksowy do niniejszej Umowy.

#### § 8.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia wprowadzane do niniejszej Umowy sporządza się na piśmie , na zasadzie aneksów do Umowy . Spory i sprawy sporne rozstrzyga zapis na Sad obejmujący swa właściwością miejsce położenia lokalu - Sad Rejonowy w Kłodzku. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach , po jednym dla każdej ze Stron. Integralną częścią mowy jest :

- protokół zdawczo-odbiorczy lokalu wraz z lista wyposażenia i serwisem zdjęciowym
- załącznik RODO

