

UMOWA O ZARZĄDZANIE NAJMEM

zwana dalej „Umową”

zawarta w Warszawie, w dniu [] roku

pomiędzy:

HOSTRENT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 02-454 Warszawa, przy ulicy Szczęsnej 26, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000520514, NIP 5252612521 o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 zł, reprezentowaną przez:

- [],

zwaną dalej “**HostRent**”,

a

Panią [], zamieszkałą w [] przy ul. [], posiadającą numer PESEL [] oraz **Panem []**, zamieszkałym w [] przy ul. [], posiadającym numer PESEL [],

zwanymi dalej “**Zleceniodawcą**”.

§ 1 Przedmiot Umowy

1. Zleceniodawca oświadcza, że jest właścicielem albo przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer [] położonego w [] przy ul. [], o powierzchni [] m², zwanego dalej „**Nieruchomością**”, która przeznaczona jest do wynajmu na rzecz osób trzecich, zwanych dalej „**Najemcami**” i zleca HostRent wykonywanie opisanych Umową usług zarządzania Nieruchomością, zapewniając HostRent wyłączone prawo świadczenia tych usług i zobowiązując się do niezawierania samodzielnie umów o oddanie Nieruchomości do korzystania osobom trzecim, a HostRent zobowiązuje się do odpłatnego wykonania tych usług z zachowaniem należytej staranności.
2. W celu umożliwienia HostRent wykonania usług opisanych Umową, Zleceniodawca zobowiązuje się w terminie 7 (siedmiu) dni od jej zawarcia dostarczyć HostRent następujące dokumenty:
3. pełnomocnictwo o treści określonej w **załączniku nr 1** do Umowy, a także dotyczące Nieruchomości:
 - a. dokumenty potwierdzające tytuł prawny Zleceniodawcy do Nieruchomości, chyba że dla Nieruchomości założona jest księga wieczysta,
 - b. świadectwo energetyczne Nieruchomości,
 - c. instrukcje obsługi urządzeń zamontowanych w Nieruchomości,
 - d. dane kontaktowe do wspólnoty mieszkaniowej/spółdzielni,
 - e. kody, hasła, loginy ewentualnie inne dane zapewniające dostęp do kartoteki Nieruchomości, o ile jest ona prowadzona w formie elektronicznej,
 - f. polisę ubezpieczenia:
 - i. Nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, w tym zalania,
 - ii. odpowiedzialności cywilnej Zleceniodawcy w życiu prywatnym,

z zastrzeżeniem, że jeżeli okres obowiązywania wskazanych powyżej umów ubezpieczenia upłynie w okresie obowiązywania Umowy, Zleceniodawca zobowiązany jest do przekazania HostRent polisy potwierdzającej zawarcie umowy ubezpieczenia na kolejny okres, najpóźniej na 7 (siedem) dni przed upływem okresu obowiązywania dotychczasowej umowy ubezpieczenia.

2. Zleceniodawca zobowiązuje się wydać Nieruchomość w posiadanie HostRent w terminie do dnia [] roku, co potwierdzone zostanie Kartą Przyjęcia Lokalu o treści określonej w załączniku nr 2 do Umowy, chyba że w dniu zawarcia Umowy Nieruchomość będzie używana przez Najemcę. W takim przypadku Kartę Przejścia Lokalu Strony sporządzą niezwłocznie bez wydania Nieruchomości w posiadanie HostRent.

§ 2 Zakres Usług HostRent

1. HostRent zobowiązuje się do świadczenia następujących usług zarządzania Nieruchomością:
 - 1.1. **Marketing Nieruchomości i pozyskiwanie Najemców:**
 - 1.1.1. przygotowanie oferty najmu Nieruchomości,

- 1.1.2. promocja Nieruchomości, w szczególności w portalach internetowych, mediach społecznościowych,
 - 1.1.3. prezentacja Nieruchomości potencjalnym Najemcom,
 - 1.1.4. weryfikacja tożsamości oraz wiarygodności finansowej potencjalnych Najemców w zakresie dopuszczonym przepisami,
 - 1.1.5. negocjowanie umów najmu Nieruchomości.
 - 1.2. **Obsługa umów Najmu:**
 - 1.2.1. przygotowanie, zawieranie, rozwiązywanie oraz zmiana umów najmu Nieruchomości, działając w imieniu i na rzecz Zleceniodawcy,
 - 1.2.2. reprezentowanie Zleceniodawcy przy wydaniu Najemcy Nieruchomości oraz jej zwrotnym przekazaniu po zakończeniu umowy najmu,
 - 1.2.3. monitorowanie terminowości realizacji zobowiązań Najemcy wynikających z umowy najmu Nieruchomości,
 - 1.2.4. windykacja przedsądowa należności Zleceniodawcy, polegająca na wezwaniu Najemcy do dobrowolnej zapłaty zaległości,
 - 1.2.5. informowanie Zleceniodawcy o wszelkich istotnych kwestiach związanych z wykonywaniem przez Najemcę umowy najmu,
 - 1.2.6. doradztwo w zakresie uprawnień Zleceniodawcy związanych z najmem Nieruchomości.
 - 1.3. **Nadzór nad Nieruchomością:**
 - 1.3.1. okresową, nie rzadziej niż raz do roku, wizytę kontrolną Nieruchomości w celu oceny jej stanu technicznego i sposobu korzystania z niej przez Najemcę,
 - 1.3.2. pośrednictwo oraz zlecenie w imieniu i na rzecz Zleceniodawcy wykonania w Nieruchomości prac polegających na usuwaniu bieżących awarii i usterek, a także naprawy i konserwacji Nieruchomości,
 - 1.3.3. nadzór nad realizacją zleconych przez HostRentt prac wykonywanych w Nieruchomości,
 - 1.3.4. reprezentowanie Zleceniodawcy przed organami wspólnoty mieszkaniowej/ spółdzielni w sprawach dotyczących Nieruchomości,
 - 1.3.5. informowanie Zleceniodawcy o wszelkich istotnych kwestiach związanych z Nieruchomością,
 - 1.3.6. doradztwo w zakresie utrzymania Nieruchomości.
 - 1.4. **Rozliczenia Finansowe:**
 - 1.4.1. przyjmowanie świadczeń od Najemców, w tym kwot należnych Zleceniodawcy na podstawie umowy najmu Nieruchomości,
 - 1.4.2. rozliczanie z Najemcami opłat należnych wspólnocie mieszkaniowej/spółdzielni,
 - 1.4.3. prowadzenie ewidencji wpływów i wydatków związanych z Nieruchomością.
 - 1.4.4. zapłata w imieniu Zleceniodawcy świadczeń związanych z utrzymaniem Nieruchomości na rzecz:
 - i. wspólnoty mieszkaniowej/spółdzielni,
 - ii. dostawców mediów do Nieruchomości,
 - iii. odbiorcy nieczystości (śmieci),z wyłączeniem podatków i opłat o podobnym charakterze, chyba że środki uzyskane przez HostRent od Najemców, które pozostawać będą w dyspozycji HostRent nie będą wystarczające do pokrycia tych zobowiązań.
2. Postanowienia ust. 1.4.2 nie zwalniają Zleceniodawcy z obowiązku terminowej zapłaty wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem Nieruchomości.
W przypadku, gdy pomimo zawarcia umowy najmu Nieruchomości, z przyczyn wskazanych w ust. 1.4.2. HostRentt nie będzie mogła wykonać zobowiązań tamże opisanych, HostRent zobowiązuje się niezwłocznie poinformować o tym Zleceniodawcę, w celu umożliwienia mu terminowego wykonania jego obowiązków.
3. Zleceniodawca zobowiązany jest do pokrycia kosztów napraw, adaptacji, remontów i konserwacji Nieruchomości, w zakresie w jakim obowiązek ten nie obciąża Najemcy.

HostRentt jest uprawniona, działając w imieniu i na rzecz Zleceniodawcy, do zlecenia wykonania prac w Nieruchomości za kwotę nie przekraczającą jednorazowo 500 zł (pięćset złotych) powiększone o należny podatek VAT.

4. HostRent zobowiązuje się wykonywać usługi opisane w tym paragrafie działając w interesie Zleceniodawcy, w zakresie udzielonego jej pełnomocnictwa, podejmując wszelkie niezbędne działania w celu maksymalizacji dochodów z najmu Nieruchomości przy jednoczesnym minimalizowaniu kosztów jej utrzymania oraz zachowując w tajemnicy wszystkie informacje poufne dotyczące Zleceniodawcy i Nieruchomości.

§ 3 Wynagrodzenie HostRent

1. HostRent nie przysługuje wynagrodzenie w okresie, w którym Nieruchomość nie jest wynajęta.
2. Zleceniodawca zobowiązuje się zapłacić HostRent miesięczne wynagrodzenie w kwocie stanowiącej równowartość **10% (dziesięciu procent)** czynszu najmu zapłaconego przez Najemcę, nie mniej niż 350 zł (trzysta pięćdziesiąt złotych).
3. Zleceniodawca zobowiązuje się zapłacić HostRent dodatkowe wynagrodzenie w kwocie:
 - a. **1.500 zł (jeden tysiąc pięćset złotych)**, w przypadku doprowadzenia przez HostRent do zawarcia pierwszej umowy najmu Nieruchomości,
 - b. **500 zł (pięćset złotych)**, w przypadku doprowadzenia przez HostRent do zawarcia kolejnej umowy najmu Nieruchomości albo przedłużenia okresu obowiązywania dotychczasowej umowy najmu Nieruchomości.
1. Wynagrodzenie płatne jest w terminie do 5 (piątego) dnia miesiąca następującego po miesiącu za które jest należne przy czym Zleceniodawca wyraża zgodę na potrącenie przez HostRent należnego jej wynagrodzenia z kwot zapłaconych przez Najemcę.
2. HostRent przysługuje prawo waloryzacji stawki wynagrodzenia określonej w ust. 2, jeden raz w każdym dwunastomiesięcznym okresie obowiązywania Umowy, jednak nie więcej niż o 2 p.p. (dwa punkty procentowe), co nie stanowi zmiany Umowy i dochodzi do skutku po poinformowaniu Zleceniodawcy o zmianie.

§ 4 Rozliczenia ze Zleceniodawcą

1. Hostrentt zobowiązuje się przekazywać Zleceniodawcy, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez niego w wiadomości e-mail:
 - a. całość kwot otrzymanych od Najemcy, po ich pomniejszeniu o wynagrodzenie HostRent oraz poniesione przez HostRent wydatki związane z utrzymaniem Nieruchomości - w terminie do 5 (piątego) dnia miesiąca następującego po miesiącu otrzymania świadczeń Najemcy.
 - b. kaucję wpłaconą przez Najemcę – niezwłocznie po jej otrzymaniu.
1. W terminie wskazanym w ust. 1 lit. a), HostRent zobowiązuje się przekazać Zleceniodawcy informację o wysokości czynszu najmu zapłaconego przez Najemcę w poprzednim miesiącu, w celu umożliwienia ustalenia przez Zleceniodawcę wysokości podatku dochodowego do zapłaty którego jest on zobowiązany w związku z uzyskanym przychodem. Na żądanie Zleceniodawcy, HostRent zobowiązana jest dodatkowo przekazać Zleceniodawcy dokumenty potwierdzające poniesienie wydatków, o których mowa w ust. 1 lit. a) bądź ich kopie.

§ 5 Obowiązanie Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
3. Umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia jej postanowień przez jedną ze Stron.

§ 6 Komunikacja

1. Dla sprawnej realizacji Umowy, Strony akceptują wzajemną wymianę informacji drogą elektroniczną (e-mail), za pośrednictwem wiadomości tekstowych (SMS) lub tradycyjnej korespondencji pocztowej, z wykorzystaniem podanych niżej adresów:
 - a. dla **HostRent**: ul. Szczęсна 26, 02-454 Warszawa, e-mail: info@hostrentt.pl, tel.: 512-333-733

- b. dla **Zleceniodawcy**: ul. [], e-mail: [], tel.: [],
1. W przypadku zmiany danych wskazanych w ust. 1, Strony zobowiązują się wzajemnie informować o takiej zmianie pod rygorem uznania za doręczoną zwróconej przesyłki, wysłanej na ostatni znany Stronie adres.

§ 7 Postanowienia końcowe

1. Wszystkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy dokumentowej.
2. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....

HostRent

.....

Zleceniodawca