

**UMOWA O  
ŚWIADCZENIE USŁUG NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO**

zawarta dnia ..... roku w Warszawie pomiędzy:

.....  
zwaną/zwanym dalej Wynajmującym,

a

**Polską Operą Królewską** z siedzibą: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 49, wpisaną do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego pod numerem RIK 105/2017, posiadającą NIP: 7010708721 oraz REGON: 367917056,

reprezentowaną przez:

Magdalenę Kaczorowską - Dyrektora  
przy kontrasygnacie Piotra Polakowskiego - Głównego Księgowego  
zwaną dalej Najemcą

zwanymi dalej łącznie Stronami

*Umowa zawarta z wyłączeniem stosowania przepisów Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych*

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest świadczenie usług najmu krótkoterminowego przez Wynajmującego na rzecz Najemcy. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokali mieszkalnych położonych w Warszawie w lokalizacjach i o powierzchni zgodnie ze specyfikacją tychże lokali co stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy, zwanymi dalej Apartamentami.
2. Strony zgodnie ustalają, iż na podstawie rezerwacji dokonywanych drogą e-mailową przez osoby wskazane w niniejszej umowie do kontaktów roboczych będą czynić ustalenia dotyczące zgłoszonego przez Najemcę zapotrzebowania na Apartament/y, gdzie Najemca z odpowiednim wyprzedzeniem będzie kierował zapytanie o dostępność Apartamentów w wybranych przez siebie lokalizacjach i terminach.
3. Wynajmujący zobowiązuje się oddać w najem, a Najemca przyjąć przedmiot najmu na cele zakwaterowania pracowników oraz współpracowników Najemcy na podstawie dokonywanych

rezerwacji, o których mowa w ustępie powyżej zgodnie z cennikiem Wynajmującego, który stanowi załącznik nr 1.

4. Strony ustalają, iż wiążące dla Stron będzie potwierdzenie rezerwacji przez obie Strony dokonane drogą e-mailową ustalające szczegóły dotyczące najmu danego Apartamentu/ów we wskazanej lokalizacji, termin/okres najmu, ceny za cały umówiony okres najmu, a także wskazania osób i ich liczby uprawnionych do korzystania z Apartamentu/ów po stronie Najemcy.

## § 2

1. Najemca oświadcza, iż w Apartamentach zakwaterowani będą pracownicy/współpracownicy Najemcy przez uzgodniony okres najmu po cenie zgodnej z cennikiem, a Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu do korzystania na warunkach ustalonych w potwierdzonej rezerwacji i wskazanym przez Najemcy w rezerwacji osobom.

2. Wynajmujący zobowiązuje się oddawać do korzystania Apartamenty wyposażone w sposób odpowiedni i zwyczajowo przyjęty na rynku świadczenia tego typu usług, a także utrzymywać je w czystości, zapewniając dostęp do mediów (w tym energii elektrycznej, bieżącej wody, centralnego ogrzewania), a także Internetu oraz zapewniać dostęp do całego wyposażenia znajdującego się w Apartamencie, które powinno być sprawne i zdadne do użytku.

3. Opłaty eksploatacyjne, a także wszelkie należności publicznoprawne (podatki) obciążają Wynajmującego.

## § 3

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Najemca zapłaci Wynajmującemu wynagrodzenie (czynsz) za zakwaterowanie w Apartamentach udostępnionych zgodnie z potwierdzonymi rezerwacjami o których mowa § 1 ust. 2 , na podstawie faktury VAT prawidłowo wystawionej po każdej rezerwacji w czasie obowiązywania niniejszej Umowy.

2. Wynagrodzenie będzie płatne na podstawie faktury VAT prawidłowo wystawionej przez Wynajmującego i dostarczonej Najemcy z 14 - dniowym terminem płatności na podstawie załączonego wykazu zrealizowanych rezerwacji.

3. Wynagrodzenie za usługi płatne będzie przelewem na konto bankowe zgodnie z wykazem, o którym mowa w art. 96 b Ustawy o VAT (tj. biała lista podatników VAT), w terminie 14 dni od dostarczenia faktury VAT.

4. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień obciążenia rachunku Najemcy kwotą wynagrodzenia.

5. Strony zastrzegają, że maksymalna wartość usług w okresie obowiązywania umowy nie może przekroczyć ..... zł brutto. O możliwości przekroczenia ww. kwoty wynagrodzenia Wynajmujący jest obowiązany uprzedzić Najemcę i realizacja usług może nastąpić wyłącznie po pisemnym zaakceptowaniu przez Najemcę wysokości należnego wynagrodzenia.

#### § 4

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta od 01.01.2026 do dnia 31.12.2026 roku.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę Najemcy, bez zachowania terminów wypowiedzenia, drogą mailową na adres przedstawiciela Najemcy, o którym mowa w § 6 ust. 1, gdy osoby zakwaterowane ze strony Najemcy przez swoje niewłaściwe zachowanie czynili uciążliwym korzystanie z innych lokali znajdujących się w jego sąsiedztwie.

3. Wynajmujący może również wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli stwierdzi, że osoby zakwaterowane ze strony Najemcy korzystają z przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, bądź też dewastują go.

4. Najemca ma prawo wypowiedzieć umowę najmu, bez zachowania terminów wypowiedzenia i drogą mailową na adres przedstawiciela Wynajmującego, o którym mowa w § 6 ust. 1, w przypadku, gdy Wynajmujący narusza istotne postanowienia umowy najmu lub przepisy prawa, a w szczególności:

- a. gdy Wynajmujący nie usuwa, w terminie 5 dni, usterek lub wad przedmiotu najmu, które uniemożliwiają lub znacząco utrudniają korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, mimo otrzymania, drogą mailową, wezwania od Najemcy do ich usunięcia;
- b. w razie niezapewnienia przez Wynajmującego lokalu zastępczego, o specyfikacji tożsamej z przedmiotem najmu, na okres usuwania jego wad i usterek, w przypadku o którym mowa w lit. a;
- c. Wynajmujący w sposób rażący narusza zasady współżycia społecznego, przez co uniemożliwia Najemcy spokojne i zgodne z przeznaczeniem korzystanie z przedmiotu najmu;
- d. Wynajmujący wprowadza do lokalu osoby trzecie bez zgody Najemcy;
- e. Wynajmujący dokonuje zmian w lokalu bez zgody Najemcy i zmiany te wpływają negatywnie na możliwość korzystania z lokalu przez Najemcę i jego pracowników czy współpracowników;

#### § 5

1. W przypadku naruszenia przez Wynajmującego postanowień § 4 ust. 4 umowy, Wynajmujący zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Najemcy kar umownych w następujących przypadkach i wysokościach:
  - a. w przypadku nieusunięcia usterek lub wad przedmiotu najmu w terminie, o którym mowa w § 4 pkt 4 lit. a, Wynajmujący zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 2 (dwóch) % łącznego czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia upływu wyznaczonego terminu;
  - b. w przypadku niezapewnienia przez Wynajmującego lokalu zastępczego, o specyfikacji tożsamej z przedmiotem najmu, na okres usuwania jego wad i usterek, w przypadku o którym mowa w lit. a - w wysokości 5 (pięciu) procent łącznego czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1, za każdy dzień niezapewnienia lokalu zastępczego, gdy było to niezbędne zgodnie z § 4 pkt. 4 lit. b;
  - c. w przypadku, gdy Wynajmujący w sposób rażący narusza zasady współżycia społecznego, przez co uniemożliwia Najemcy spokojne i zgodne z przeznaczeniem korzystanie z przedmiotu najmu - w wysokości 3 (trzech) procent łącznego czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1, za każdy dzień takiego naruszenia;
  - d. w przypadku wprowadzenia przez Wynajmującego do lokalu osoby trzeciej bez zgody Najemcy - w wysokości 10 (dziesięciu) % procent łącznego czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1;
  - e. w przypadku dokonania zmian w lokalu bez zgody Najemcy, gdy zmiany te wpływają negatywnie na możliwość korzystania z lokalu przez Najemcę i jego pracowników czy współpracowników - w wysokości 10 (dziesięciu) % procent łącznego czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1;
2. Naliczenie kar umownych, o których mowa powyżej, nie wyłącza prawa Najemcy do dochodzenia, na zasadach ogólnych, odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, jeżeli poniesiona szkoda przewyższa wartość tych kar.
3. W przypadku naliczenia kar umownych, Najemca zobowiązany jest do poinformowania Wynajmującego o zaistniałym naruszeniu i naliczeniu kary umownej drogą mailową na adres przedstawiciela Wynajmującego określony w § 6 ust. 1 niniejszej umowy.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do zapłaty naliczonych kar umownych w terminie 10 dni od daty doręczenia wezwania do zapłaty przez Najemcę. W przypadku opóźnienia w zapłacie naliczonych kar, Wynajmujący zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

1. Strony ustalają, że przedstawicielem Najemcy jest ..... adres e-mail .....tel....., a do realizacji i bieżących kontaktów w celu realizacji umowy pod stronie Wynajmującego jest zobowiązany osobiście Wynajmujący: Pani ..... adres e-mail ..... tel. ....
2. Strony ustalają, że wszelkie doręczenia skuteczne są o ile zostały dostarczone pod adresy e-mail wskazane w niniejszym paragrafie lub przesyłką pocztową poleconą na adresy Stron wskazane w komparycji umowy. O zmianach danych, o których mowa w zadaniu poprzednim Strony są obowiązane siebie niezwłocznie informować i są one skuteczne od momentu dostarczenia w sposób, o którym mowa w niniejszym paragrafie.
3. Zamiany danych, o których mowa w ustępie powyżej nie wymagają aneksu do umowy.

#### § 7

1. Wszelkie spory powstałe na tle stosowania niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Zamawiającego.
2. Bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, Wykonawca nie może przenieść na osobę trzecią praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
3. Niniejsza umowa wchodzi w życie w dniu jej zawarcia przez Strony.
4. Strony zobowiązują się do informowania o każdej zmianie swego adresu lub siedziby.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

---

**Najemca**

---

**Wynajmujący**

## Załącznik nr 1 do Umowy - Specyfikacja lokali

Lokal mieszkalny położony w Warszawie

- do 5 km od siedziby Polskiej Opery Królewskiej – ul. Nowogrodzka 49
- łatwy dojazd komunikacją: bliskość metra, tramwajów, autobusów
- metraż 37 - 42 metrów
- rozliczenie na podstawie faktury po odbytych noclegach
- minimum preferowanego mieszkania: salon z aneksem kuchennym + sypialnia + łazienka
- bliskość usług (sklepy spożywcze, piekarnia)
- cena wynajmu zawiera wszystkie opłaty – sprząatanie, energia elektryczna, woda itp.

