

RAPORT Z ANALIZY UMOWY

Umowa kompleksowej obsługi wynajmu apartamentu
Analiza z pozycji: **Właściciel**

OCENA

KRYTYCZNY poziom ryzyka (perspektywa: Właściciel)

3 wady blokujące • 3 kwestie istotne • 1 kwestia do rozważenia

Umowa w obecnej formie jest niemożliwa do zawarcia, bo dwie strony po stronie Właściciela nie są w ogóle oznaczone, a dodatkowo nie da się jednoznacznie ustalić apartamentu i pełnego modelu kosztów.

Najpoważniejszy problem to brak danych dwóch Właścicieli, co według weryfikacji stron blokuje zawarcie dokumentu. Poza tym umowa zostawia niewypełnione dane apartamentu, limit gości i załącznik z wyposażeniem, a równocześnie przewiduje niezamknięty cennik, jednostronne podwyżki cen, kosztowne wyjście z relacji i słabą ochronę Właściciela przy nienależytej obsłudze lub szkodach.

Umowa w skrócie

Rodzaj umowy:	usługi
Data zawarcia:	nie wskazano w umowie
Przedmiot:	Umowa ma dotyczyć kompleksowej obsługi wynajmu apartamentu, w tym pozyskiwania gości, obsługi pobytu oraz prowadzenia kont rezerwacyjnych w imieniu Właściciela. Dokument odwołuje się też do przygotowania lokalu i jego wyposażenia oraz do rozliczeń za usługi i materiały.
Okres wypowiedzenia:	Firma: 1 miesiąc Właściciel: 1 miesiąc
Ograniczenia wypowiedzenia:	Umowa przewiduje możliwość zakończenia w każdym czasie z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. Po wypowiedzeniu Właściciel ma obowiązek udostępnić Apartament dla wszystkich rezerwacji dokonanych w czasie obowiązywania umowy.

Strony umowy

ROLA	STRONA	IDENTYFIKATORY	ADRES
Właściciel	Właściciel 1	—	—
Właściciel	Właściciel 2	—	—
Usługodawca	COSTA HOME Marek Nowicki reprezentuje: Marek Nowicki (Właściciel)	NIP: Y-4821736	Calle del Sol 12 03590 Altea

Status dokumentu wg weryfikacji stron: **NIEMOŻLIWY DO ZAWARCIA** — szczegóły w sekcji „Weryfikacja oznaczenia stron”

Wynagrodzenie i koszty

SKŁADNIK	WARTOŚĆ	UWAGA
Prowizja za pozyskiwanie klientów	6% ceny każdej rezerwacji	
Prowizja od paragonów	30% prowizji od paragonów nie mniej niż 10€	
Wydanie i odbiór kluczy	30€	w umowie: „wydanie i odbiór kluczy 2x 15€ =30€”.
Pranie	6€ za osobę	
Pakiet powitalny	12€	
Sprzątanie	sprzątanie MO euro	pozycja jest nieczytelna w umowie.

model rozliczenia: mieszane • waluta: EUR • VAT: brak regulacji w umowie

Kluczowe ustalenia

Poniżej zebrano to, co realnie wpływa na Twoją sytuację — od najpoważniejszych. Każde ustalenie łączy wnioski z kilku obszarów analizy; pełny komentarz do każdego obszaru znajduje się w osobnym dokumencie „Komentarz do analizy umowy”.

BLOKUJĄCE bez usunięcia wady umowa nie powinna być zawierana w tej formie • **ISTOTNE** realny wpływ na koszty, ryzyko lub kontrolę • **DO ROZWAŻENIA** warto poprawić, nie decyduje o zawarciu

BLOKUJĄCE · Gdzie w umowie: preambuła / oznaczenie stron

1. Brak identyfikacji dwóch Właścicieli blokuje zawarcie umowy CO JEST NIE TAK

Dokument jest opisany jako „niemożliwy do zawarcia”, ponieważ strony „Właściciel 1” i „Właściciel 2” są placeholderami bez danych identyfikacyjnych. W materiale wskazano wprost, że brak imienia, nazwiska, adresu i numeru PESEL to wada fundamentalna uniemożliwiająca zawarcie ważnej umowy.

SKUTEK DLA CIEBIE

W obecnej postaci nie da się skutecznie ustalić, kto jest stroną po stronie Właściciela i kto składa oświadczenia woli. Każde dalsze ustalenia umowne pozostają przez to praktycznie niewykonalne.

CO ZROBIĆ

Wpisać pełne dane obu Właścicieli, w tym imię, nazwisko, adres, numer PESEL oraz dane podpisowe, a jeżeli stroną ma być tylko jedna osoba, usunąć drugiego Właściciela z całego wzoru.

Szczegóły — sekcja „Weryfikacja oznaczenia stron” w tym raporcie

BLOKUJĄCE · Gdzie w umowie: preambuła / oznaczenie stron

2. Niezweryfikowany status Usługodawcy za granicą CO JEST NIE TAK

Usługodawca został wskazany adresem w Hiszpanii i numerem identyfikacyjnym, którego nie da się potwierdzić w polskich rejestrach. Weryfikacja stron wskazuje, że konieczne jest sprawdzenie tego podmiotu we właściwym hiszpańskim rejestrze oraz potwierdzenie prawa do reprezentacji.

SKUTEK DLA CIEBIE

Właściciel może wejść w relację z podmiotem, którego status prawny i umocowanie nie zostały potwierdzone. To utrudnia dochodzenie roszczeń i ocenę, z kim faktycznie zawierana jest umowa.

CO ZROBIĆ

Zażądać dokumentów rejestrowych z właściwego rejestru hiszpańskiego oraz dokumentu potwierdzającego, że Marek Nowicki ma prawo działać i podpisywać umowę w imieniu tego podmiotu.

Szczegóły — sekcja „Weryfikacja oznaczenia stron” w tym raporcie

BLOKUJĄCE · Gdzie w umowie: definicja Apartamentu / Załącznik 2

3. Nieoznaczony apartament i brak domknięcia parametrów lokalu**CO JEST NIE TAK**

W umowie pozostawiono niewypełnione „Apartament ”....(nazwa i adres).....” oraz „maksymalnie.....osób w każdym okresie najmu”, a pełny wykaz wyposażenia ma wynikać z „Załączniku 2 do niniejszej umowy”, którego treści brak. To oznacza, że nie da się jednoznacznie ustalić ani lokalu objętego obsługą, ani pełnych wymagań operacyjnych.

SKUTEK DLA CIEBIE

Może powstać spór, którego lokalu dotyczą rezerwacje, obowiązki obsługowe i rozliczenia. Właściciel nie zna też pełnej listy wymagań wyposażeniowych i kosztów przygotowania apartamentu.

CO ZROBIĆ

Wpisać pełną nazwę i adres apartamentu, maksymalną liczbę gości, podstawowe dane lokalu oraz dołączyć kompletny Załącznik 2 z pełnym wykazem wyposażenia i materiałów.

Szczegóły — Komentarz: § 1 Przedmiot umowy · § 8 Spójność formalna

ISTOTNE · Gdzie w umowie: §5 / postanowienia o wynagrodzeniu

4. Cennik jest niepełny i pozwala na nieprzewidywalne podwyżki**CO JEST NIE TAK**

Umowa nie zawiera jednej zamkniętej tabeli opłat, obejmuje nieczytelną pozycję „sprzątanie MO euro” i zastrzega, że „Firma Costa Home zastrega sobie prawo podniesienia cen spowodowanych ewentualną inflacją.” Brakuje też wskazania, czy kwoty są netto czy brutto oraz jaka stawka podatku ma zastosowanie.

SKUTEK DLA CIEBIE

Właściciel nie może z góry policzyć pełnego kosztu współpracy ani ocenić jej rentowności. W trakcie umowy koszty mogą wzrosnąć bez jasnego limitu i bez obiektywnego sposobu wyliczenia podwyżki.

CO ZROBIĆ

Wpisać do umowy pełny i czytelny cennik wszystkich usług, poprawić pozycję sprzątania, jednoznacznie oznaczyć kwoty jako netto albo brutto z VAT oraz zastąpić ogólne prawo do podwyżki mechanizmem opartym o wskazany wskaźnik i limit wzrostu.

Szczegóły — Komentarz: § 1 Przedmiot umowy · § 2 Cena i płatności · § 4 Zobowiązania odbiorcy · § 6 Kary umowne

ISTOTNE · Gdzie w umowie: postanowienia o wypowiedzeniu i kontaktach rezerwacyjnych

5. Wyjście z umowy jest kosztowne i ogranicza kontrolę nad lokalem**CO JEST NIE TAK**

Po wypowiedzeniu Właściciel nadal „zobowiązany jest do udostępnienia Apartamentu w celu realizacji wszystkich rezerwacji”, a konto ma być „skasowane lub przekazane właścicielowi za opłatą 150€/konto”, choć jednocześnie wskazano, że konto jest własnością Właściciela. Umowa nie opisuje też pełnej procedury przekazania loginów, kalendarza, danych i rozliczeń końcowych.

SKUTEK DLA CIEBIE

Właściciel może długo nie odzyskać pełnej swobody korzystania z apartamentu i zostać obciążony dodatkowym kosztem za przejęcie narzędzi, które mają należeć do niego. Zmiana operatora albo samodzielne przejęcie obsługi może być przez to utrudnione.

CO ZROBIĆ

Usunąć opłatę 150€/konto, wpisać nieodpłatne przekazanie kont, loginów, kalendarzy i historii rezerwacji oraz ograniczyć okres realizacji wcześniejszych rezerwacji do wskazanej daty albo maksymalnego okresu przejściowego.

Szczegóły — Komentarz: § 1 Przedmiot umowy · § 6 Kary umowne · § 7 Wypowiedzenie i rozwiązanie

ISTOTNE · Gdzie w umowie: §1 / §4 / reklamacje

6. Firma szeroko wyłącza swoją odpowiedzialność za szkody i złą obsługę

CO JEST NIE TAK

Umowa przewiduje, że Firma „nie ponosi odpowiedzialności za wszelkiego rodzaju szkody” spowodowane przez Gościa, a jednocześnie nie daje pełnej procedury reklamacyjnej, terminów reakcji ani katalogu uprawnień Właściciela przy nienależytym wykonaniu usług. Reklamacje mają być składane „WYŁĄCZNIE drogą mailową”, bez terminu odpowiedzi i bez obowiązku usunięcia uchybień w określonym czasie.

SKUTEK DLA CIEBIE

Przy szkodzie albo złej obsłudze Właściciel zostaje z ograniczoną ochroną umowną i może mieć problem z szybkim odzyskaniem pieniędzy lub usunięciem skutków. Dochodzenie roszczeń będzie bardziej sporne, zwłaszcza gdy szkoda przekroczy kaucję Gościa.

CO ZROBIĆ

Dopisać, że Firma odpowiada za własne działania i zaniechania oraz działania swoich osób obsługujących, wprowadzić terminy reakcji i usunięcia nieprawidłowości, a także dodać uprawnienia Właściciela do obniżenia wynagrodzenia, wykonania zastępczego i zwrotu kosztów.

Szczegóły — Komentarz: § 3 Zobowiązania dostawcy · § 5 Gwarancje i rękojmia · § 6 Kary umowne

DO ROZWAŻENIA · Gdzie w umowie: brak postanowienia / §5 / reklamacje

7. Brak jasnych zasad odbioru usług, faktur i bieżącego raportowania

CO JEST NIE TAK

Umowa przewiduje szybkie płatności po fakturze mailowej i częściowo nawet przed przyjazdem gości, ale nie opisuje procedury odbioru usług, terminów zgłaszania zastrzeżeń do rozliczeń ani obowiązku okresowego raportowania wyników i kosztów. Materiał wskazuje też brak rozdzielenia, które należności są płatne z góry, a które po wykonaniu usługi.

SKUTEK DLA CIEBIE

Właściciel może być zmuszony płacić szybko bez realnej możliwości wcześniejszego sprawdzenia zasadności kosztów i jakości wykonania usług. To ogranicza kontrolę nad rentownością najmu i utrudnia kwestionowanie błędnych faktur.

CO ZROBIĆ

Wpisać miesięczny obowiązek raportowania, procedurę odbioru i reklamacji rozliczeń, termin na zgłaszanie zastrzeżeń oraz jasne rozdzielenie usług płatnych z góry i po wykonaniu.

Szczegóły — Komentarz: § 2 Cena i płatności · § 3 Zobowiązania dostawcy · § 4 Zobowiązania odbiorcy

Plan działania**Do załatwienia przed podpisaniem**

- ☐ Wpisać pełne dane identyfikacyjne obu Właścicieli albo usunąć z umowy stronę, która nie ma być uczestnikiem umowy.
- ☐ Uzyskać dokumenty rejestrowe Usługodawcy z właściwego rejestru hiszpańskiego oraz potwierdzenie prawa do reprezentacji.
- ☐ Uzupełnić oznaczenie apartamentu, limit gości i dołączyć pełny Załącznik 2 z wyposażeniem oraz wymaganiami lokalu.

Do negocjacji z drugą stroną

- ☐ Wprowadzić zamknięty cennik wszystkich opłat, oznaczyć kwoty jako netto albo brutto z VAT i wpisać mierzalny mechanizm podwyżek cen.
- ☐ Usunąć opłatę 150€/konto, zapewnić nieodpłatne przekazanie kont i danych oraz ograniczyć okres realizacji wcześniejszych rezerwacji po wypowiedzeniu.
- ☐ Dopisać odpowiedzialność Firmy za własne działania i zaniedbania oraz pełną procedurę reklamacji z terminami reakcji i naprawy.

Do rozważenia

- ☐ Dopisać procedurę odbioru usług, reklamacji faktur i miesięcznego raportowania wyników oraz kosztów.
- ☐ Ujednolicić odesłania rozliczeniowe i wpisać rachunek Właściciela, jeżeli ma służyć do rozliczeń wpływów z najmu.
- ☐ Usunąć powtórzenia redakcyjne i poprawić strukturę dokumentu, aby końcowa wersja była spójna i kompletna.

Weryfikacja oznaczenia stron

Status dokumentu: niemożliwy do zawarcia

Wykryto: **1 bloker** • 1 zastrzeżenie

Uzasadnienie: Dokument w obecnej formie jest niemożliwy do zawarcia, ponieważ dwie z trzech stron umowy są całkowicie niezidentyfikowane.

Strona 1 i 2 ('Właściciel 1', 'Właściciel 2'): Strony te są jedynie placeholderami bez jakichkolwiek danych (imię, nazwisko, PESEL, adres). W świetle prawa nie są to oznaczone strony czynności prawnej, co stanowi wadę fundamentalną, uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy. Skutkuje to brakiem zdolności do bycia stroną umowy.

Strona 3 ('COSTA HOME Marek Nowicki'): Podmiot ten, na podstawie adresu (Calle del Sol 46, Altea, Hiszpania) i niestandardowego numeru NIP, jest najprawdopodobniej przedsiębiorcą zagranicznym. Weryfikacja w polskich rejestrach nie jest możliwa. Wyszukiwanie w CEIDG ujawniło co prawda osobę o imieniu i nazwisku Marek Nowicki, prowadzącą działalność w Polsce (NIP 5252345678), jednak jest to inny podmiot (inna nazwa, inny adres), co dodatkowo potwierdza, że strona z umowy nie jest zarejestrowana w Polsce.

Ze względu na brak zidentyfikowania Właścicieli, umowa jest bezprzedmiotowa i niemożliwa do zawarcia. Dokument ma charakter wzoru/szablonu, który wymaga całkowitego uzupełnienia danych stron.

Status stron umowy:

Właściciel:

- Dane strony: niekompletne
- Reprezentacja: brak danych

Wykryte wady prawne:

Brak zdolności

Strona umowy ("Właściciel 2") jest w pełni niezidentyfikowana. Dokument nie zawiera imienia, nazwiska, adresu ani numeru PESEL, co uniemożliwia weryfikację tożsamości i zdolności do czynności prawnych.

Sposób naprawy: Należy podać pełne dane osoby fizycznej, w tym imię, nazwisko, adres zamieszkania i numer PESEL.

Usługodawca:

- Dane strony: niekompletne
- Reprezentacja: brak danych

Wykryte wady prawne:**Niezweryfikowane**

Strona jest najprawdopodobniej przedsiębiorcą zagranicznym (adres w Hiszpanii, niestandardowy format NIP). Weryfikacja w polskich rejestrach (CEIDG/KRS) jest niemożliwa.

Sposób naprawy: Należy zweryfikować status prawny tego podmiotu we właściwym rejestrze hiszpańskim i uzyskać dokumenty potwierdzające jego istnienie i prawo do reprezentacji.

Jak czytać ten raport i zastrzeżenia

Raport główny zawiera wyłącznie ustalenia istotne dla decyzji. Pełny komentarz do ośmiu obszarów analizy (przedmiot, cena i płatności, zobowiązania stron, gwarancje, kary umowne, wypowiedzenie, spójność formalna) — wraz z każdym wykrytym ryzykiem, brakiem, rekomendacją i podstawą prawną — znajduje się w osobnym dokumencie „Komentarz do analizy umowy”. Każde ustalenie raportu głównego ma pokrycie w oznaczonych tam pozycjach.

Niniejsza analiza została wygenerowana automatycznie przez system AI i ma charakter wyłącznie informacyjny. Nie stanowi porady prawnej ani nie zastępuje konsultacji z prawnikiem. Zaleca się weryfikację wyników z profesjonalnym doradcą prawnym przed podjęciem jakichkolwiek decyzji.

Klauzula poufności

Dokument poufny. Przeznaczony wyłącznie dla adresata.