

Umowa o świadczenie usług w zakresie eksploatacji kompleksu apartamentów turystycznych

Zawarcie

umowy przez, z

jednej strony,

INVERSIONES HIGUERICAS BEACH, S.L.

jako „Promotor”

A z drugiej strony

SUNRISE & LOVE APARTAMENTS, S.L.

jako „Operator”

W Pilar de la Horadada, dnia 17 kwietnia 2025 r.

UMOWA O ŚWIADCZENIE USŁUG W ZAKRESIE EKSPLOATACJI KOMPLEKSU APARTAMENTÓW TURYSTYCZNYCH.

W Orihuela, dnia 17 kwietnia 2025 r.

STRONY:

Z jednej strony

INVERSIONES HIGUERICAS BEACH, S.L., spółka hiszpańska z siedzibą przy ulicy Miguel Servet 28 Bajo A1, 03190 del Pilar de la Horadada (Alicante) i numerem identyfikacji podatkowej B- 21654165 (zwana dalej „**Promotorem**”), reprezentowana przez swoich wspólnych zarządców, **José Manuel Larrosa Soto i Fernando José Martínez Giménez**, obaj pełnoletni, obywatele hiszpańscy, posiadający numery identyfikacji podatkowej 45.561.692-A i 29.016.292-K oraz adres do celów niniejszej umowy zgodny z adresem siedziby spółki, którą reprezentują, z adresem e-mailowym ofi.lamarhouse@gmail.com.

Pełnią oni tę funkcję na mocy pełnomocnictwa wspólnych zarządców, na które zostali powołani na czas nieokreślony i które przyjęli w drodze aktu notarialnego o utworzeniu spółki z dnia 7 MARCA 2025 r., sporządzonego przed notariuszem w San Javier, Murcja, Panem Pedro Facundo Garre Navarro, pod numerem 396 jego protokołu.

Z drugiej strony,

SUNRISE & LOVE APARTAMENTS, S.L., spółka hiszpańska, z siedzibą przy calle Ramón Gallud, 11, 03181 Torrevieja (Alicante), o numerze identyfikacji podatkowej NIF B-42569947 (zwana dalej „**Operatorem**”), reprezentowana przez **pana José German Ros Lucas**, pełnoletniego obywatela hiszpańskiego, posiadającego numer identyfikacji podatkowej NIF 73.997.606-M i adres do celów niniejszej umowy zgodny z adresem siedziby spółki, którą reprezentuje, oraz adres e-mail admin@sunrisehomesholidays.com.

Pełni tę funkcję na mocy stanowiska jedyne go zarządcy, na które został powołany na mocy aktu notarialnego z dnia 4 czerwca 2021 r., sporządzonego przed notariuszem w Torrevieja, Juanem Elíasem Margaritem Roblesem, pod numerem 915 w jego protokole.

Promotor i Operator będą również określani łącznie jako „Strony”, a indywidualnie, w stosownych przypadkach, jako „**Strona**”.

Strony uznają wzajemnie swoją zdolność prawną do zawarcia niniejszej Umowy o świadczenie usług w zakresie eksploatacji kompleksu apartamentów turystycznych i w tym celu

OŚWIADCZAJĄ

- I. Że Promotor buduje i promuje kompleks apartamentów turystycznych o nazwie „HIGUERICAS BEACH”, położony przy ulicy Azucena nr 5, Urbanización Las Higuericas, Pilar de la Horadada, Alicante (zwany dalej „Kompleksem”) na następującej działce:

URBANA: Parcela de Terreno: PILAR DE LA HORADADA, CALLE AZUCENA, .
SUPERFICIE terreno: seis mil cuatrocientos nueve metros, sesenta y cuatro decímetros cuadrados
Linda Norte, CALLE AZUCENA
Sur, CALLE HELECHO Y PARCELA IU-2 DE LA UNIDAD DE EJECUCION R/II DEL P.G.M.O.U. DE PILAR DE LA HORADADA
Este, CALLE SALAR
Oeste, CALLE LANTANA Y PARCELA IU-2 DE LA UNIDAD DE EJECUCION R/II DEL P.G.M.O.U. DE PILAR DE LA HORADADA
Referencia Catastral: 6623201XG9962S0001KJ
URBANA.- C (TERCIARIO CLAVE 36). Parcela de terreno sita en término de Pilar de la Horadada, con una extensión superficial de seis mil cuatrocientos nueve metros sesenta y cuatro decímetros cuadrados, destinada a edificación residencial. Esta finca supone el tres coma once por ciento (3,11%) del área reparcelable. Linda: Norte, calle Azucena; Sur, calle Helecho y parcela IU-2 de la Unidad de Ejecución (R/II del P.G.M.O.U. Pilar de la Horadada); Este, calle Salar; y Oeste, calle Lantana y parcela IU-2 de la Unidad de Ejecución (R/II del P.G.M.O.U. Pilar de la Horadada. Uso: Terciario. Clave 36. Edificabilidad 0'636 m2/m2. Sup. máx. construible: 4.074,45 m2c.

Nieruchomość nr 25806 w rejestrze nieruchomości w Pilar de la Horadada. NUMER

KATASTRALNY: 66232201XG9962S0001KJ

WPIS: w Rejestrze Własności Nieruchomości w Pilar de la Horadada, tom 1901, księga 343, pod numerem nieruchomości 25806

OBOWIAZKI: Wolna od obciążeń i zobowiązań.

- II. **Kompleks** składa się z szeregu budynków mieszkalnych przeznaczonych do użytku turystycznego, wyposażonych w garaże i pomieszczenia gospodarcze, z basenem wspólnym i innymi elementami wspólnymi, zgodnie z projektem autorstwa architekta Antonio Nieto Morote, członka Izby Architektów w Alicante pod numerem 6264, po złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę i prowadzenie działalności turystycznej do Urzędu Miasta Pilar de la Horadada, pod numerem sprawy 58/2025/ LICURB.

Se adjunta al presente contrato los siguientes anexos que conforman indisolublemente el presente contenido contractual:

1. **PODSTAWOWY PROJEKT budowlany**, który stanowi załącznik do niniejszego dokumentu jako
ZAŁĄCZNIK I.
2. **Projekt rozpoczęcia działalności.**
3. **Prosta notatka dotycząca rejestracji działki.**
4. **Ostatni rachunek podatku od nieruchomości (IBI) lub zaświadczenie o własności katastralnej.**

III. **Kompleks** posiada wspólne instalacje i usługi, a całość obiektu, a tym samym wszystkie prywatne apartamenty, przeznaczone są do obsługi ruchu turystycznego przez tę samą jednostkę eksploatacyjną w ramach systemu **apartamentów w bloku**, zgodnie z postanowieniami art. 64 ustawy 15/2018 z dnia 7 czerwca o turystyce, rekreacji i hotelarstwie w Wspólnocie Autonomicznej Walencji („**valencjańska ustawa o turystyce**”) oraz art. 45.1 dekretu 10/2021 z dnia 22 stycznia Rady Regionalnej, zatwierdzającego rozporządzenie regulujące zakwaterowanie turystyczne w regionie Walencji („**dekret 10/2021**” lub „**rozporządzenie o turystyce**”).

Kompleks otrzyma kategorię „Categoria Primera” (kategoria pierwsza) ze względu na spełnienie ogólnych i szczegółowych wymagań technicznych wymaganych dla tej kategorii w wyżej wymienionych przepisach.

IV. Zgodnie z postanowieniami **artykułu 68 ustawy o turystyce regionu Walencji**:

- a. W statucie zawartym przez dewelopera w akcie notarialnym dotyczącym nowego obiektu budowlanego i podziału na lokale mieszkalne kompleksu, którego wpis do rejestru nieruchomości jest obowiązkowy, odnotowuje się przeznaczenie wyłącznie do celów turystycznych każdego z lokali mieszkalnych utworzonych w ramach systemu własności lokali mieszkalnych oraz **przeniesienie prawa do stałego użytkowania na przedsiębiorstwo eksploatujące obiekt, poprzez podpisanie odpowiedniej umowy na okres co najmniej dziesięciu lat**. Do UMOWY RAMOWEJ załączono jako załącznik 5 kopię aktu notarialnego dotyczącego nowej budowy i podziału na lokale mieszkalne, w którym zawarto statut regulujący funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej kompleksu, jako załącznik 6.
- b. Każdy nabywca jednostki mieszkalnej zobowiązuje się, że całość nieruchomości, w tym części wspólne i wszystkie jednostki mieszkalne, **będzie zarządzana przez jedną firmę eksploatacyjną**.
- c. Nabywcy nie mogą w żadnym wypadku wykorzystywać posiadanych przez siebie jednostek mieszkalnych do celów mieszkalnych, przy czym dla celów niniejszej ustawy przez wykorzystanie do celów mieszkalnych rozumie się uznanie w umowie przeniesienia własności na przedsiębiorstwo zarządzające zastrzeżenia prawa do użytkowania lub korzystnego użytkowania na rzecz cesjonariusza (nabywcy) przez okres dłuższy niż cztery miesiące w roku.
- d. Przed zakupem jednostek mieszkalnych nabywcy muszą zostać poinformowani na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości na cele turystyczne oraz o pozostałych warunkach określonych w wyżej wymienionym artykule ustawy o turystyce regionu Walencji.

V. Przedsiębiorstwo eksploatujące uwzględnia w swoim przedmiocie działalności odpłatne przekazywanie prawa do użytkowania i korzystania z mieszkań turystycznych, w tym należących do osób trzecich, których eksploatacja została mu przekazana, i jest uprawnione do eksploatacji wszystkich apartamentów wchodzących w skład kompleksu, oświadczając, że dysponuje **wystarczającymi i odpowiednimi środkami materialnymi i ludzkimi do prowadzenia takiej eksploatacji**.

VI. W celu zapewnienia zgodności z przeznaczeniem turystycznym wszystkich apartamentów wchodzących w skład kompleksu, eksploatowanych przez przedsiębiorstwo Eksploatora jako jedna jednostka, zgodnie z postanowieniami obowiązujących przepisów prawnych, nabywcy każdego z wymienionych apartamentów muszą przekazać ich eksploatację spółce Eksploatora, co należy wykonać poprzez przystąpienie do umowy ramowej za pomocą odpowiednich dokumentów cesji i przystąpienia, których treść znajduje się w załączonym dokumencie UMOWY RAMOWEJ, Ponadto deweloper zobowiązuje się do podpisania wspomnianych przystąpień w momencie podpisania umowy sprzedaży lub późniejszego aktu notarialnego.

VII. W związku z powyższym Strony formalizują niniejszą UMOWĘ O ŚWIADCZENIE USŁUG EKSPLOATACYJNYCH KOMPLEKSU APARTAMENTÓW TURYSTYCZNYCH, powołując się również na postanowienia zawarte w UMOWIE RAMOWEJ O EKSPLOATACJI, zgodnie z następującymi

KLUZULAMI:

Spis treści

- 1. Przedmiot**
- 2. Przeniesienie własności apartamentów i przystąpienie nabywców**
- 3. Rozpoczęcie eksploatacji**
- 4. Forma eksploatacji**
- 5. Wynagrodzenie cedentów**
- 6. Obowiązki cedentów**
- 7. Wypowiedzenie umowy**
- 8. Okres ważności**
- 9. Cesja**
- 10. Niewykonanie**
- 11. Powiadomienia**
- 12. Poufność**

13. Częściowa nieważność

14. Podatki i opłaty

15. Prawo i podległość jurysdykcji

1. Przedmiot

- 1.1. Przedmiotem niniejszej umowy o świadczenie usług, w połączeniu z treścią zobowiązań zawartych w umowie ramowej, jest ustanowienie systemu umownego mającego zastosowanie do Stron w odniesieniu do eksploatacji wszystkich apartamentów wchodzących w skład Kompleksu, którą to eksploatację, w ramach jednej jednostki eksploatacyjnej, będzie prowadzić podmiot eksploatujący zgodnie z przepisami ustawy o turystyce regionu Walencji, innymi obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Wspólnoty Właścicieli Kompleksu.
- 1.2. Za strony niniejszej umowy uznaje się dewelopera/cedenta i podmiot zarządzający, bez uszczerbku dla członków i sygnatariuszy umowy ramowej, takich jak deweloper, podmiot zarządzający i nabywcy lokali mieszkalnych w kompleksie, którzy są zobowiązani do przystąpienia do niniejszej umowy ramowej zgodnie z postanowieniami punktu 2.2, od momentu przystąpienia każdego z nich („nabywcy”).

2. Przeniesienie własności apartamentów i przystąpienie nabywców.

- 2.1. Z zastrzeżeniem warunku zawieszającego polegającego na zakończeniu prac budowlanych Kompleksu oraz uzyskaniu przez Kompleks, a tym samym przez jego elementy prywatne, odpowiednich licencji na prowadzenie działalności, które umożliwią rozpoczęcie użytkowania i eksploatacji turystycznej („Licencje na prowadzenie działalności”), które muszą zostać uzyskane przez Dewelopera, niniejszy Deweloper ceduje na rzecz Operatora, ze skutkiem od momentu wskazanego w punkcie 3.2.1, prawo do użytkowania wszystkich apartamentów i elementów prywatnych oraz wspólnych wchodzących w skład Kompleksu (łącznie „Apartamenty”) w celu prowadzenia działalności turystycznej jako apartamenty w bloku, zgodnie z zasadą prawną jedności eksploatacji. Następnie eksploatacja ta zostanie przejęta przez przyszłych nabywców elementów na mocy umowy ramowej.
- 2.2. Ponadto, zgodnie z postanowieniami statutu Wspólnoty Kompleksu i obowiązującymi przepisami prawa, wszyscy nabywcy apartamentów muszą przekazać prawo do korzystania z nich, w tym do części wspólnych kompleksu, na rzecz podmiotu zarządzającego w celu prowadzenia działalności turystycznej, co nabywcy ci dokonają poprzez przystąpienie do umowy ramowej poprzez sformalizowanie dokumentu przystąpienia, który stanowi załącznik 5 („dokument przystąpienia”).

Nabywcy powinni podpisać Dokument przystąpienia w ramach jednej czynności wraz z formalnym potwierdzeniem tytułu nabycia pełnego prawa własności lub prawa uprawniającego do korzystania z każdego apartamentu.

- 2.3. Przystąpienie nabywców do umowy ramowej oznacza, że są oni automatycznie, z mocy prawa i z pełnymi skutkami umownymi i prawnymi związani warunkami zawartymi w tej umowie, przy czym rozumie się, że przystąpienie to oznacza subrogację każdego nabywcy w pozycję, jaką cedent i deweloper zajmują w umowie ramowej w odniesieniu do apartamentu odpowiadającego każdemu przystępującemu nabywcy.
- 2.4. Przystąpienie nabywców powinno odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w dokumencie przystąpienia, bez żadnych warunków, które mogłyby skutkować zmianą jakichkolwiek warunków zawartych w umowie ramowej. Jeśli przystąpienie odbywa się z pewnymi warunkami, warunki te uznaje się za nieobowiązujące.
- 2.5 Za każdym razem, gdy deweloper lub późniejszy właściciel apartamentu przenosi pełne prawo własności lub uprawnienia do użytkowania apartamentu, na podstawie jakiegokolwiek tytułu, na rzecz trzeciego nabywcy, musi powiadomić o tym operatora i podpisać przystąpienie do umowy ramowej. W każdym przypadku przystępuje on do umowy w drodze sukcesji poprzedniego właściciela.

3. Rozpoczęcie eksploatacji.

- 3.1. W ciągu pięciu (5) dni roboczych od momentu otrzymania przez dewelopera wszystkich licencji na prowadzenie działalności, deweloper powiadomi o tym operatora, załączając kopię wspomnianych licencji (data powiadomienia będzie dalej określana jako „data rozpoczęcia okresu eksploatacji”).
- 3.2. Eksploatacja apartamentów poprzez ich promocję przez operatora na rynku turystycznym zgodnie z postanowieniami klauzuli 4 poniżej rozpocznie się w terminach określonych poniżej:
 - 3.2.1. Eksploatacja Apartamentów, których Deweloper nie przekazał jeszcze w Dniu Rozpoczęcia Okresu Eksploatacji osobom trzecim będącym Nabywcami, rozpocznie się w terminie pięciu (5) dni roboczych od wspomnianego Dnia Rozpoczęcia, o ile Deweloper tak zdecyduje i wyrażnie powiadomi o tym Operatora na piśmie.
 - 3.2.2. Wykorzystanie Apartamentów przekazanych osobom trzecim nabywcom przez Dewelopera przed Datą Rozpoczęcia Okresu Wykorzystania rozpocznie się następnego dnia roboczego po dacie, w której Nabywca potwierdzi Operatorowi sporządzenie aktu notarialnego sprzedaży odpowiedniego Apartamentu.

- 3.3. Wykorzystanie apartamentów przez osoby trzecie nabywające pełne prawo własności lub prawo do ekonomicznego korzystania z każdego apartamentu od innego nabywcy (innego niż deweloper) wykorzystanie rozpocznie się następnego dnia roboczego po dacie, w której nowy nabywca potwierdzi operatorowi swój status jako nabywca, przedstawiając odpowiedni tytuł własności potwierdzający nabycie pełnego prawa własności lub prawa, które legalnie uzasadnia ekonomiczne wykorzystanie apartamentu, lub za pomocą innych środków dopuszczonych przez prawo, które pozwalają potwierdzić wspomniane przeniesienie.

4. Forma eksploatacji

- 4.1. Operator zobowiązuje się do wyłącznego i niezależnego prowadzenia działalności turystycznej w apartamentach, których użytkowanie zostało mu przekazane przez dewelopera i nabywców przystępujących do niniejszej umowy (zwanym dalej łącznie „cedentami”), zgodnie z zasadą jednolitej eksploatacji i jako jedyny podmiot odpowiedzialny za zarządzanie, funkcjonowanie i eksploatację kompleksu jako jednostki funkcjonalnej, w tym celu zobowiązuje się do podjęcia następujących działań:

- 4.1.1. **Marketing i promocja kompleksu:** Opracowanie strategii marketingu cyfrowego; Tworzenie treści wizualnych (profesjonalne zdjęcia, filmy, wirtualne wycieczki) w celu promocji mieszkań; Zarządzanie obecnością na platformach wynajmu turystycznego w celu oferowania apartamentów osobom trzecim do użytku turystycznego za pośrednictwem własnych kanałów marketingowych i kanałów osób trzecich (takich jak Booking, Arbnby lub inne), które umożliwiają ich promocję i oferowanie w ramach systemu zakwaterowania lub przekazania do użytku za opłatą w warunkach natychmiastowej dostępności do celów turystycznych, wakacyjnych lub rekreacyjnych, na dni zgodnie z formami eksploatacji typowymi i istniejącymi w danym momencie w apartamentach turystycznych oraz z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawnych dotyczących reklamy, oferty i innych aspektów związanych z ich komercjalizacją i eksploatacją.

W tym zakresie Operator będzie oferował Apartamenty w sposób obiektywny użytkownikom końcowym, ustalając warunki ekonomiczne i inne warunki handlowe („Warunki sprzedaży”), które będą jednakowe dla wszystkich komponentów, ponieważ wszystkie one należą do tej samej kategorii pierwszej. W tym zakresie Operator będzie w każdym momencie oferował sprzedaż na rzecz użytkowników zewnętrznych wszystkich Apartamentów tej samej kategorii na tych samych Warunkach sprzedaży, tak aby były one zawsze jednolite dla Apartamentów tej samej kategorii, oraz będzie prowadził politykę sprzedaży ukierunkowaną na to, aby wszystkie Apartamenty Kompleksu były oferowane i promowane wśród odbiorców oferty turystycznej w równym stopniu i w tej samej formie.

4.1.2. Konserwacja i sprzątanie: Zlecenie, administrowanie i zarządzanie profesjonalnymi usługami sprzątania każdego apartamentu oraz uzupełnianiem materiałów eksploatacyjnych i wyposażenia kuchennego, w tym między innymi artykułów higienicznych (żel pod prysznic), podstawowych usług (wymiana i uzupełnianie ręczników, pościeli, mydła i papieru toaletowego, sztućców, garnków i patelni), w razie zużycia, zniszczenia, utraty lub uszkodzenia, oraz wszelkie inne artykuły, które operator wykorzystuje w apartamentach w danym momencie, przy czym to operator określa, jakie artykuły, materiały eksploatacyjne i wyposażenie powinny znajdować się w apartamentach, aby zapewnić ich najlepsze wykorzystanie turystyczne, zgodnie z praktykami stosowanymi w branży.

W tym sensie podstawowe produkty, których uzupełnianie należy do operatora, są określone w poniższym wykazie, ponieważ są to przedmioty najczęściej zużywane, a zatem narażone na zużycie i wymagające częstszego wymiany:

- Pościel i bielizna pościelowa.
- Żele do kąpieli i do rąk.
- Duże ręczniki kąpielowe, ręczniki do rąk i dywaniki.
- Papier toaletowy.
- Kawa, herbata, woda.
- Naczynia kuchenne: patelnie i rondle.
- Gąbki do czyszczenia i detergenty kuchenne.

Wszelkie inne wyposażenie mieszkania, które ulegnie zużyciu w wyniku użytkowania i upływu czasu, zostanie wymienione przez właściciela lub cedenta, jak wskazano poniżej.

Usługi sprzątania i uzupełniania podstawowych produktów oferowanych w ramach oferty zakwaterowania będą świadczone po zakończeniu każdego okresu użytkowania wynegocjowanego przez odpowiednich gości, bez uszczerbku dla możliwości zaoferowania, po uzgodnieniu z odpowiednim gościem, usług sprzątania i codziennej wymiany pościeli lub w określonych okresach w ramach całkowitego okresu użytkowania wynegocjowanego przez gościa, o ile operator zdecyduje się zaoferować taką usługę, a jej koszt zostanie w całości pokryty przez wspomnianego gościa.

Usługi uzupełniania innych materiałów eksploatacyjnych, które nie są podstawowe, oraz naczyń, przyborów kuchennych i innych urządzeń, które zostały określone znajdujących się w każdym Apartamencie, będą wykonywane przez każdego Cedenta, a w przypadku wykonania ich przez Operatora, według jego uznania i gdy będzie to konieczne zgodnie z praktyką branżową, Operator może je zrekompensować wynagrodzeniem Cedenta zgodnie z postanowieniami punktów 4.1.9 i 5 poniżej.

4.1.3. Koordynacja konserwacji zapobiegawczej i naprawczej w mieszkaniach, zarządzanie i nadzorowanie stanu technicznego apartamentów, ich instalacji i usług, które muszą spełniać wymagania zgodne z ich standardową klasyfikacją, oraz informowanie cedentów o działaniach naprawczych, konserwacyjnych lub wymianie, które należy przeprowadzić w każdym przypadku w odniesieniu do każdego apartamentu, jego instalacji i usług, takich jak klimatyzacja, meble, mechanizmy dostępu do nich, usługi zaopatrzeniowe, hydraulika, elektryczność, sprzęt AGD itp., oraz wykonywanie takich napraw, czynności konserwacyjne lub wymiany, które są właściwe w każdym przypadku, po uprzednim powiadomieniu o nich cedenta będącego właścicielem danego apartamentu, który nie może sprzeciwić się wspomnianym działaniom ani pokryciu ich kosztów i zrekompensowaniu ich wynagrodzeniem przysługującym cedentowi zgodnie z postanowieniami punktu 4.1.9 i poniższej klauzuli 5.

W tym celu Operator będzie w każdym przypadku uprawniony do dochodzenia roszczeń od osób trzecich z tytułu szkód, które mogły zostać wyrządzone w Apartamencie, i będzie mógł zrekompensować koszty wynikające z tych roszczeń z dochodów przysługujących cedentowi danego Apartamentu.

4.1.4. Usługi ogrodnicze i konserwacja wspólnych obszarów kompleksu. Zarządzanie i administrowanie usługami recepcji i konsjerża kompleksu, a także ustanawianie zasad korzystania z salonu towarzyskiego, które zgodnie z prawem do niego należą, oraz zarządzanie i administrowanie korzystaniem z tego ostatniego. Dla wyjaśnienia, koszty związane z tymi usługami są uważane za wspólne koszty, które cedujący muszą pokryć na rzecz wspólnoty właścicieli kompleksu zgodnie z postanowieniami punktu 4.1.9 i poniższej klauzuli 5.

Może również zatwierdzić wewnętrzne zasady korzystania z usług i obiektów, które zostaną odpowiednio upublicznione i będą obowiązkowe dla klientów i użytkowników apartamentów i kompleksu, przewidując w nich, że ich nieprzestrzeganie może stanowić wystarczającą podstawę do rozwiązania umowy zakwaterowania i eksmisji z obiektu.

Wykonuje zadania związane z eksploatacją oraz inne zadania określone w niniejszej umowie i umowie ramowej z należytą starannością, aby zapewnić jak najwyższy poziom jakości wynikający z odpowiednich ankiet przeprowadzanych wśród gości lub użytkowników w aspektach zależnych od eksploatacji (w tym w sekcjach dotyczących oceny gospodarza, czystości i wszelkich innych aspektów zależnych od sposobu eksploatacji).

4.1.5. Zarządzanie komentarzami i reputacją online: monitorowanie i zarządzanie recenzjami na platformach wynajmu turystycznego, z profesjonalnymi odpowiedziami

na pozytywne i negatywne komentarze; strategię poprawy reputacji kompleksu w Internecie i budowania lojalności gości.

- 4.1.6. **Obsługa klienta i komunikacja:** Indywidualna obsługa użytkowników lub gości apartamentów podczas całego procesu rezerwacji, przyjazdu, pobytu i wyjazdu; odpowiadanie na często zadawane pytania i udzielanie informacji na temat okolicy i pobliskich usług; komunikowanie się z nimi jako właścicieli obiektu na mocy umowy ramowej we wszystkich kwestiach związanych z zakwaterowaniem, udzielanie instrukcji dotyczących sposobu dostępu, zasad użytkowania i innych istotnych kwestii, rozwiązywanie wątpliwości, rozpatrywanie skarg i utrzymywanie odpowiedniego kanału komunikacji z nimi.

Zarządzanie zameldowaniem i wymeldowaniem: sprawny proces zameldowania i wymeldowania, np. systemy kluczy elektronicznych, kody dostępu itp.

Dodatkowe usługi dla gości: świadczenie usług opcjonalnych, takich jak transport, łóżeczka i krzeselka dla dzieci itp.

Zarządzanie administracyjne: swobodne ustalanie ceny zakwaterowania w każdym apartamencie, z uwzględnieniem kryteriów rynkowych i postanowień punktu 4.1.1 powyżej oraz zarządzanie fakturowaniem; kontrola płatności, wpływów i rozliczania rachunków; doradztwo w zakresie zgodności z lokalnymi przepisami i regulacjami turystycznymi; doradztwo podatkowe.

Optymalizacja przychodów: stosowanie dynamicznych cen w celu maksymalizacji rentowności w zależności od popytu, sezonu i wydarzeń specjalnych w okolicy; wdrażanie promocji i ofert specjalnych w celu poprawy obłożenia w okresach niskiego popytu.

Analizy i raporty: generowanie raportów dotyczących wyników obiektów – wskaźnik obłożenia, przychody, koszty operacyjne itp.; ocena wskaźników wydajności w celu podejmowania strategicznych decyzji i dostosowywania polityki zarządzania.

Dekoracja i remonty części wspólnych.

W razie potrzeby i na wniosek operatora dekoracja i remonty części wspólnych powinny być wykonywane przez osobę fizyczną lub prawną zaakceptowaną przez wspólnotę, po sprawdzeniu i zaakceptowaniu budżetu, przy czym koszty tych prac będą pokrywane ze wspólnych funduszy, biorąc pod uwagę przeznaczenie tych obszarów.

- 4.1.7. Zatwierdzenie w imieniu cedentów powołania zarządcy nieruchomości Wspólnoty Właścicieli Kompleksu, który będzie pełnił funkcję sekretarza-zarządcy i reprezentował cedentów na zgromadzeniach właścicieli, bez uszczerbku dla prawa właścicieli do uczestniczenia w tych zgromadzeniach, gdy tylko zechcą. Jednakże wraz z formalnym podpisaniem dokumentu przystąpienia cedujący będą przyznawać wspomniane pełnomocnictwo na zgromadzeniach

na rzecz podmiotu eksploatującego w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania kompleksu, przy czym rozumie się, że pełnomocnictwo to jest nieodwołalne w sprawach dotyczących eksploatacji, bez uszczerbku dla wspomnianego prawa do uczestniczenia w zgromadzeniach właścicieli, gdy uznają to za konieczne.

Ponadto podmiot zarządzający może zatwierdzić, w ramach wykonywania wspomnianego pełnomocnictwa, powołanie przewodniczącego wspólnoty, stosując system rotacyjny, jeśli uzna to za stosowne, i musi w ten sam sposób reprezentować wspomnianego przewodniczącego w wykonywaniu jego funkcji, przy czym rozumie się, że pełnomocnictwo to jest udzielane w formie nieodwołalnego pełnomocnictwa w celu zapewnienia jak najlepszego zarządzania kompleksem.

- 4.1.8. Informowanie zarządcy nieruchomości o wszelkich działaniach, które powinien on podjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w odniesieniu do elementów wspólnych kompleksu oraz prawidłowego i pełnego zarządzania nim zgodnie z przepisami ustawy o własności poziomej i innymi obowiązującymi przepisami.

Wszystko to bez uszczerbku dla faktu, że operator będzie zarządzał również turystycznym wykorzystaniem wspólnych elementów kompleksu, które są przekazywane zgodnie z przepisami ustawy o turystyce w Walencji, rozporządzenia w sprawie turystyki i innych obowiązujących przepisów.

- 4.1.9. Pokrycie z dochodów generowanych przez eksploatację każdego apartamentu kwot przypadających na każdy apartament, wynikających z:

a. Koszty związane z jego eksploatacją, takie jak:

- Prowizje i wynagrodzenia, które mają otrzymać odpowiednie firmy, za pośrednictwem których każdy apartament jest sprzedawany apartamentu;
- Koszty związane z usługami sprzątania, wymianą materiałów eksploatacyjnych i wyposażenia apartamentu;
- Koszty konserwacji i naprawy mebli oraz instalacji i wymagania, które musi spełniać apartament zgodnie z kategorią kompleksu;
- Koszty dostaw, które są przenoszone przez Wspólnotę Właścicieli na każdy apartament zgodnie z pomiarami zużycia określonymi za pomocą odpowiednich indywidualnych liczników w każdym apartamencie (dla wyjaśnienia, koszty dostaw będą miały jeden licznik na nazwisko Wspólnoty Właścicieli dla całego kompleksu, tak aby Wspólnota przeniosła na każdy apartament kwotę odpowiadającą indywidualnemu zużyciu

w nim i zmierzone za pomocą odpowiedniego licznika zużycia, po opłaceniu przez nią całkowitego zużycia);

➤ Wszelkie inne koszty poniesione w związku z lub w celu lepszej promocji turystycznej każdego apartamentu.

- b. Honoraria, które należy zapłacić odpowiedniej agencji zatrudnionej przez operatora w związku z cedentami, którzy korzystają z systemu delegowania okresowych rozliczeń podatku od wartości dodanej (VAT), zgodnie z postanowieniami zawartymi w punkcie 5.5 poniżej.
- c. Koszty związane ze Wspólnotą Właścicieli, w tym opłaty za zwykłe i nadzwyczajne wydatki przypadające na każdy apartament zgodnie z odpowiednim współczynnikiem udziału przypisanym w akcie notarialnym dotyczącym nowego budynku i podziału poziomego kompleksu, niezbędne do utrzymania, konserwacji i zarządzania wspólnymi elementami kompleksu i samej Wspólnoty.
- d. Koszty wynikające z ewentualnych roszczeń wobec osób trzecich z tytułu szkód wyrządzonych w danym apartamencie.
- e. Koszty wynikające z ewentualnych podatków, opłat, kar, odszkodowań lub zobowiązań przypadających właścicielowi i/lub cedentowi.

W żadnym wypadku Operator nie może przeznaczyć dochodu lub przychodu uzyskanego z eksploatacji Apartamentu na pokrycie kosztów związanych z innym Apartamentem, chyba że są to Apartamenty należące do tego samego właściciela lub Cedenta.

W żadnym wypadku Operator nie będzie również zobowiązany do pokrycia kosztów poniesionych w związku z Apartamentem, jeżeli nie generuje on wystarczającej rentowności, aby pokryć te koszty, w którym to przypadku Cedent będzie zobowiązany do wniesienia odpowiednich kwot zgodnie z postanowieniami punktu 6.1.4 poniżej. Niewywiązanie się z tego obowiązku przez cedenta uprawnia operatora do zawieszenia sprzedaży apartamentu, którego dotyczy takie niewywiązanie się, oraz do podjęcia odpowiednich działań prawnych wobec cedenta w takim przypadku, w szczególności do wywiązania się z jego zobowiązań.

- 4.1.10. Wypłata każdemu cedentowi kwoty wynagrodzenia za przeniesienie własności odpowiedniego apartamentu/apartamentów zgodnie z postanowieniami punktu 5 poniżej.
- 4.1.11. Zapewnienie każdemu cedentowi dostępu do aplikacji komputerowej, która umożliwi cedentowi stałe monitorowanie eksploatacji jego apartamentu, z okresami zajętości, cenami rezerwacji, kosztami poniesionymi w apartamencie i/lub tymi, które w danym momencie

w aplikacji w miarę jej aktualizacji przez Operatora.

4.1.12. Umożliwienie cedentom rezerwacji użytkowania swoich apartamentów na okres nieprzekraczający czterech miesięcy w roku, zarówno w formie ciągłej, jak i w okresach naprzemiennych, przy czym w lipcu i sierpniu każdego roku rezerwacja może obejmować maksymalnie dwa (2) tygodnie. W tym celu cedujący powinni dokonać rezerwacji użytkowania tak jak każda osoba trzecia, nie wpływając w żadnym wypadku na rezerwacje użytkowania apartamentu potwierdzone wcześniej przez osoby trzecie lub gości. W przypadku, gdy cedujący zarezerwuje użytkowanie apartamentu będącego jego własnością, obowiązują następujące zasady:

- a. Rezerwacja użytkowania w żadnym wypadku nie może przekroczyć maksymalnego okresu wskazanego w pierwszym akapicie niniejszego paragrafu;
- b. Cedent musi powiadomić Operatora o dniach, w których rezerwuje apartament w ciągu każdego roku, aby Operator mógł zablokować apartament w tych terminach, tak aby nie mógł on zostać zarezerwowany przez inne osoby trzecie w tych samych terminach;
- c. Cedent w każdym przypadku pokrywa wyłącznie na swój koszt koszty sprzątnia i niezbędnych uzupełnień, które muszą zostać przeprowadzone po zakończeniu każdego z okresów użytkowania zarezerwowanych przez cedenta na własną korzyść;
- d. Ponadto cedent pokrywa koszty napraw i konserwacji, które muszą zostać przeprowadzone w wyniku użytkowania przez samego cedenta.

4.2. Operator zawrze i utrzyma w mocy przez cały czas odpowiednie ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej, które pozwoli pokryć szkody i straty, które mogą powstać w wyniku prowadzenia działalności.

5. Wynagrodzenie cedentów

- 5.1 Wynagrodzenie cedentów będzie równe zyskowi netto generowanemu wyłącznie przez ich apartamenty w wyniku ich wykorzystania turystycznego.
- 5.2 Wspomniany zysk netto będzie ustalany co miesiąc na podstawie odpowiedniego rozliczenia dokonywanego przez Operatora, w którym od całkowitej kwoty netto (bez podatków) uzyskanej z eksploatacji Apartamentu odliczone zostaną następujące pozycje:

- a. Wszystkie koszty poniesione w związku z jego eksploatacją (płaty na rzecz osób trzecich, prowizje, opłaty za usługi sprzątania, koszty uzupełnień itp.);
- b. Wszystkie koszty dostaw wody, energii elektrycznej i inne koszty przypisane do danego Apartamentu, gdy są one przenoszone przez Wspólnotę Właścicieli po ich opłaceniu odpowiednim dostawcom;
- c. Wszystkie wydatki Wspólnoty Właścicieli poniesione przez Apartament;
- d. Wszelkie inne koszty przypisane do Apartamentu zgodnie z postanowieniami Umowy Ramowej;
- e. Wynagrodzenie przysługujące Operatorowi za usługi eksploatacyjne, biorąc pod uwagę, że wynagrodzenie Operatora wyniesie kwotę równą 25% (plus odpowiednia stawka VAT) całkowitej miesięcznej wartości brutto obrotów osiągniętych z tytułu eksploatacji każdego Apartamentu przez osoby trzecie.

Wszystkie wydatki wskazane w powyższych punktach muszą być uzasadnione cedentom przez operatora odpowiednimi rachunkami, odczytami liczników i innymi dowodami, którymi dysponuje operator.

- 5.3. Wypłata wynagrodzenia na rzecz każdego cedenta zostanie dokonana przez operatora w formie przelewu bankowego na numer konta podany operatorowi przez każdego cedenta w terminie 20 dni od zakończenia każdego miesiąca kalendarzowego.
- 5.4. W celu wypełnienia obowiązków podatkowych ciążących na Operatorze w przypadkach, gdy Cedent nie jest rezydentem podatkowym w Hiszpanii, Operator potrąci i odliczy od kwoty brutto wynagrodzenia należną kwotę podatku zgodnie z postanowieniami art. 31 znowelizowanej ustawy o podatku dochodowym od osób niebędących rezydentami, zatwierdzonej dekretem królewskim 5/2004 z dnia 5 marca.
- 5.5. Do celów podatkowych Operator wystawi odpowiednie faktury użytkownikom zewnętrznym na odpowiednią kwotę, a każdy cedent będzie zobowiązany do wystawienia Operatorowi miesięcznej faktury na kwotę wynagrodzenia przysługującego cedentowi z tytułu przekazania jego apartamentu, powiększoną o obowiązujący podatek VAT.

W tym celu cedujący powinni:

- a. Upoważnić operatora, zgodnie z postanowieniami art. 5 rozporządzenia w sprawie fakturowania zatwierdzonego przez RD 1619/2012 z dnia 30 listopada, do wystawiania w ich imieniu odpowiednich faktur, poprzez sformalizowanie dokumentu przystąpienia, w którym zostaną zawarte wymagane do tego celu dane; oraz

- b. Upoważnić w wyżej wymienionym dokumencie Operatora do samodzielnego lub za pośrednictwem osoby trzeciej dokonywania odpowiednich rozliczeń kwartalnych podatku VAT przed właściwym organem podatkowym, w imieniu cedenta, w którym to przypadku sformalizowanie dokumentu przystąpienia będzie oznaczało, że wyrażają oni zgodę na pomniejszenie wynagrodzenia przysługującego wspomnianym cedentom o koszty związane z zarządzaniem takimi rozliczeniami, zgodnie z postanowieniami punktu 4.1.9 b powyżej.

6. Obowiązki cedentów

6.1. Cedujący są zobowiązani do:

- 6.1.1. Umożliwienie Operatorowi dostępu, użytkowania, spokojnego korzystania i eksploatacji Apartamentu zgodnie z jego przeznaczeniem, na warunkach określonych w niniejszej Umowie i Umowie Ramowej, oraz umożliwienie Operatorowi zarządzania całym obiektem, w tym częściami wspólnymi i wszystkimi jednostkami mieszkalnymi, zgodnie z postanowieniami art. 68 ustawy o turystyce regionu Walencji.
- 6.1.2. Nie naruszać w żaden sposób praw Operatora w zakresie użytkowania i eksploatacji Apartamentów w Kompleksie.
- 6.1.3 Terminowo uiszczać wszelkiego rodzaju podatki, opłaty i składki związane z własnością swoich apartamentów.
- 6.1.4 Wypłacać Wykorzystującemu, na jego żądanie, wszelkie kwoty niezbędne lub uiszczone przez niego, gdy kwoty te przysługują zgodnie z Umową ramową Cedentowi (w tym między innymi koszty eksploatacji, napraw, konserwacji, wymiany, dostaw, koszty wspólnoty mieszkaniowej, roszczenia wobec osób trzecich i wszelkie inne koszty poniesione przez cedenta zgodnie z umową ramową), a kwota ta nie mogła zostać lub nie będzie mogła zostać zrekompensowana z dochodów z wynajmu apartamentu zgodnie z postanowieniami punktu 5 powyżej. Płatność ta powinna zostać dokonana w terminie maksymalnie piętnastu (15) dni od daty jej uiszczenia przez Operatora, a jej naliczanie rozpocznie się w momencie wystosowania przez niego wezwania do cedenta. Dla celów wyłącznie wyjaśniających należy zaznaczyć, że można przewidzieć konieczność dokonania przez cedentów konkretnej płatności w celach wskazanych w niniejszym dokumencie w miesiącach poza sezonem, w którym to przypadku operator zażąda odpowiednich kwot, jeśli będzie to konieczne.

Niewywiązanie się z tego obowiązku przez cedenta w przypadku, gdy operator dokonał przedpłaty, spowoduje powstanie prawa do naliczenia odsetek za zwłokę w wysokości obowiązującej stopy procentowej powiększonej o 5 punktów procentowych (5%), które

będą naliczane automatycznie i bez konieczności uprzedniego wezwania do zapłaty, a Operator będzie mógł potrącić z późniejszych kwot należnych Cedentowi kwotę, którą ten powinien był zapłacić Operatorowi wraz z odsetkami za zwłokę naliczonymi do dnia potrącenia. Jeżeli wyżej wymieniona kompensacja nie będzie możliwa do przeprowadzenia z powodu braku rentowności lub z jakiegokolwiek innego powodu niezależnego od Operatora, może on zawiesić sprzedaż danego Apartamentu.

- 6.1.5 Nie dokonywać (ani nie zezwalać na) czynności lub transakcji dotyczących zbycia, obciążenia lub zarządzania (odpłatnego lub nieodpłatnego), które mają wpływ, w całości lub w części, na Apartamenty Kompleksu i ograniczają lub utrudniają ich eksploatację przez Operatora lub powodują szkodę dla niego lub innych Apartamentów.
- 6.1.6 Utrzymywać kompleks w eksploatacji turystycznej bez uszczerbku dla prawa do ewentualnej rezerwacji użytkowania lub korzystnego użytkowania przez okres nieprzekraczający czterech miesięcy w roku, zgodnie z postanowieniami punktu 4.1.12.
- 6.1.7. Przestrzeganie zasad użytkowania i współżycia w Kompleksie, biorąc pod uwagę jego charakter i przeznaczenie, w okresach, w których można bezpośrednio korzystać z Apartamentu.
- 6.1.8 Zawrzeć i utrzymywać w mocy ubezpieczenie mienia ruchomego i nieruchomościowego należących do niego apartamentów, w odniesieniu do których cedujący przekazują swoje uprawnienia przedstawicielskie operatorowi, który na mocy umowy ramowej jest upoważniony do podejmowania odpowiednich działań w związku z incydentami i ryzykiem, które mogą wystąpić w odniesieniu do mienia ruchomego lub nieruchomościowego w apartamentach, w tym celu przekazują kopię odpowiedniej polisy ubezpieczeniowej operatorowi i powiadamiają odpowiednią firmę o uprawnieniach przedstawicielskich przyznanych jej w niniejszym punkcie.
- 6.1.9. Wywiązywanie się z obowiązków podatkowych i innych obowiązków prawnych mających zastosowanie do eksploatacji.
- 6.1.10. W żadnym wypadku nie przenosić własności Apartamentów ani nie cedować na rzecz osób trzecich prawa do korzystania z nich, chyba że nabywca przystąpi do Umowy Ramowej poprzez sformalizowanie Dokumentu Przystąpienia, w ramach jednego aktu wraz z sformalizowaniem tytułu przeniesienia własności. Przed dokonaniem jakiegokolwiek przeniesienia cedent musi zwrócić się do operatora o wydanie zaświadczenia o wypełnieniu zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy i umowy ramowej, które należy dołączyć do tytułu przeniesienia, zaznaczając w nim, że nowy nabywca będzie solidarnie odpowiedzialny za

zobowiązania pendiente de cumplimiento por parte del Cedente-transmitente.

6.1.11. Powiadomienie operatora o każdym przekazaniu, o którym mowa w poprzednim punkcie, w terminie maksymalnie pięciu dni od jego dokonania.

7. Wyłączenie odpowiedzialności

Po przekazaniu wszystkich apartamentów i elementów prywatnych kompleksu, a także nabywców, którzy przekazują swoje apartamenty lub przekazują uprawnienia do ich użytkowania z jakiegokolwiek tytułu osobom trzecim, zgodnie z postanowieniami punktu 6.1.11 powyżej, przestając być właścicielami lub posiadaczami prawa do korzystania z apartamentów w kompleksie, zostaną automatycznie wyłączeni z niniejszej Umowy i Umowy Ramowej, których ważność zostanie uznana za zakończoną dla nich od dnia następującego po dacie przekazania i utraty statusu właścicieli lub użytkowników, bez uszczerbku dla praw, obowiązków i odpowiedzialności przysługujących im za okres, w którym Umowa Ramowa była dla nich ważna.

8. Okres obowiązywania

Niniejsza Umowa obowiązuje od momentu jej podpisania, bez uszczerbku dla faktu, że w celu skutecznego wdrożenia wszystkich jej postanowień Promotor i cedent będą musieli posiadać wszystkie licencje niezbędne do rozpoczęcia świadczenia usług, przy czym Umowa ramowa wejdzie w życie w dniu jej podpisania i będzie obowiązywać przez okres dziesięciu (10) lat od daty rozpoczęcia okresu eksploatacji, z możliwością przedłużenia na kolejne okresy dziesięcioletnie w sposób dorozumiany, jeżeli żadna ze Stron nie poinformuje drugiej Strony z co najmniej sześciomiesięcznym wyprzedzeniem przed upływem pierwotnego okresu obowiązywania lub, w stosownym przypadku, przed upływem okresu przedłużenia, o zamiarze nieprzedłużania niniejszej Umowy i Umowy ramowej.

W tym celu uznaje się, że jedna strona składa się z operatora, a druga z cedentów, którzy mogą nie zatwierdzić milczącego przedłużenia większością głosów tych cedentów, pod warunkiem że reprezentują oni większość udziałów w wspólnocie kompleksu, a ci, którzy nie wyrażą zgody, podlegają decyzji większości wskazanej powyżej.

W przypadku wygaśnięcia niniejszej Umowy i Umowy Ramowej z powodu upływu terminu jej ważności, niniejsza umowa i umowa ramowa tracą automatycznie moc po upływie pierwotnego okresu obowiązywania lub, w stosownych przypadkach, okresu przedłużenia, a operator musi zwrócić apartamenty kompleksu, które stanowią przedmiot niniejszej umowy i umowy ramowej, każdemu z cedentów w ciągu pięciu dni od wygaśnięcia ich ważności, przy czym operator nie ponosi odpowiedzialności

za zużycie apartamentów wynikające z ich zwykłego użytkowania turystycznego ani za szkody wyrządzone przez osoby trzecie.

9. Cesja

Strony niniejszej umowy i umowy ramowej, z wyjątkiem operatora, który może to zrobić tylko w przypadku wskazanym w poniższym akapicie, mogą scedować swoje stanowisko umowne na rzecz osoby trzeciej bez konieczności uzyskania uprzedniej zgody pozostałych stron.

Operator może scedować swoje prawa wynikające z niniejszej Umowy i Umowy Ramowej bez konieczności uzyskania uprzedniej zgody pozostałych Stron wyłącznie w przypadku, gdy cesja ta następuje na rzecz spółki należącej do grupy spółek, do której należy Operator, przy czym przez grupę rozumie się grupę określoną w art. 42 Kodeksu Handlowego.

10. Niewykonanie zobowiązań

10.1 W przypadku naruszenia przez którąkolwiek ze Stron zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy i Umowy Ramowej, strona poszkodowana może zażądać od Operatora lub Cedenta, który dopuścił się naruszenia, w zależności od przypadku, wypełnienia niewykonanego zobowiązania wraz z odpowiednim odszkodowaniem za szkody spowodowane naruszeniem.

10.2. Niewykonanie zobowiązań przez Operatora.

W przypadku naruszenia przez Operatora polegającego na nieoferowaniu Apartamentu jakiegokolwiek Cedenta do sprzedaży na rzecz osób trzecich z przyczyn wyłącznie i wyłącznie leżących po stronie Operatora, poszkodowany cedent może zażądać odszkodowania w wysokości średniego dziennego wynagrodzenia uzyskanego za apartament wyłączony ze sprzedaży w roku poprzedzającym datę zaprzestania sprzedaży z podanej przyczyny, za każdy dzień, w którym apartament nie jest eksploatowany, wraz z pokryciem kosztów poniesionych przez poszkodowanego cedenta w związku z roszczeniem, w tym kosztów adwokatów i pełnomocników. Do celów obliczenia wspomnianego odszkodowania w postaci średniego dziennego wynagrodzenia, w przypadku gdy poprzednia eksploatacja uwzględniona przy jego obliczaniu miała miejsce przez okres krótszy niż rok, uwzględnia sięienne wynagrodzenie za cały okres eksploatacji.

10.3 Niewykonanie zobowiązań przez cedentów.

10.3.1 W przypadku niewywiązania się przez cedenta z któregokolwiek z obowiązków wynikających z niniejszej umowy i umowy ramowej, jeżeli takie niewywiązanie się powoduje, że operator zawiesza lub nie może prowadzić sprzedaży i eksploatacji apartamentu, Operator ma prawo do otrzymania odszkodowania w wysokości średniego dziennego wynagrodzenia uzyskanego przez niego w roku poprzedzającym datę zaprzestania sprzedaży Apartamentu z podanego powodu, za każdy dzień, w którym Apartament nie jest eksploatowany z podanego powodu, wraz z pokryciem kosztów poniesionych przez Operatora w związku z roszczeniem, w tym kosztów adwokatów i pełnomocników. Do celów obliczenia wspomnianego odszkodowania w postaci średniego dziennego wynagrodzenia, w przypadku gdy poprzednia eksploatacja brana pod uwagę przy jego obliczaniu miała miejsce przez okres krótszy niż rok, uwzględnia sięienne wynagrodzenie za cały okres eksploatacji.

10.3.2 W przypadku gdy naruszenie przez cedenta polega na nieuiszczeniu jakiegokolwiek kwoty należnej cedentowi, która została zapłacona przez operatora, operator ma prawo do otrzymania całkowitej należnej kwoty powiększonej o odsetki ustawowe za zwłokę, które będą naliczane automatycznie i bez konieczności uprzedniego wezwania do zapłaty, powiększone o 5 punktów procentowych (5%).

10.4 Wszystko to bez uszczerbku dla pozostałych działań i konsekwencji prawnych, które mają zastosowanie w przypadku niewykonania przez jedną ze Stron zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy i Umowy Ramowej. W tym zakresie, aby można było rozwiązać niniejszą Umowę i Umowę Ramową z powodu niewykonania zobowiązań przez jedną ze Stron, konieczne będzie:

10.4.1 Jeżeli naruszenie dotyczy Podmiotu eksploatującego, rozwiązanie umowy musi zostać zatwierdzone przez większość Cedentów, pod warunkiem że reprezentują oni większość udziałów w Wspólnocie Kompleksu, przy czym w umowie tej należy wyznaczyć osobę lub osoby, które będą ich reprezentować w celu wykonania przyjętej umowy, oraz określić uprawnienia przyznane w tym celu. Umowa ta będzie wiążąca dla wszystkich cedentów, w tym tych, którzy nie wyrazili zgody na rozwiązanie umowy.

10.4.2 W przypadku naruszenia postanowień przez cedentów, aby operator mógł rozwiązać niniejszą umowę i umowę ramową, konieczne jest, aby w trakcie obowiązywania umowy i Acuerdo Marco przez większość większość cedentów reprezentujących

reprezentują większość udziałów w Wspólnocie Kompleksu, bez uszczerbku dla uprawnień do zawieszenia sprzedaży w przypadkach przewidzianych w niniejszym dokumencie.

11. Powiadomienia

- 11.1 Wszelkie powiadomienia lub komunikaty, które którakolwiek ze Stron na mocy niniejszej Umowy i Umowy Ramowej, powinna być sporządzona na piśmie i wysłana faksem z potwierdzeniem odbioru i certyfikacją treści lub w inny wiarygodny sposób na adresy wskazane w niniejszej Umowie i Dokumentach Przystąpienia i/lub pocztą elektroniczną na adresy wskazane w niniejszej Umowie, Umowie Ramowej i odpowiednich Dokumentach Przystąpienia.
- 11.2 Wszelka korespondencja wysłana na podane adresy, potwierdzone wcześniej na piśmie w wyżej wymienionych dokumentach, będzie uważana za prawidłowo doręczoną od momentu wysłania, chyba że adresat poinformował wcześniej drugą stronę o zmianie adresu.

12. Poufność

Treść niniejszej Umowy, jak również wszelkie informacje lub dane dotyczące działalności prowadzonej przez Strony w ramach jej wykonywania, będą traktowane jako poufne, a Strony zobowiązują się nie ujawniać ich, z wyjątkiem: (i) wykonania obowiązku prawnego lub nakazu administracyjnego lub sądowego, lub (ii) w celu egzekwowania lub umożliwienia egzekwowania praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy i Umowy ramowej lub w celu przekazania informacji swoim doradcom lub audytorom, pod warunkiem że obie strony zobowiązują się do zachowania poufności na mocy wyraźnego porozumienia lub są do tego zobowiązane zgodnie z zasadami wykonywania zawodu.

13. Częściowa nieważność

- 13.1 Oświadczenie o nieważności, niezgodności z prawem lub nieskuteczności jakiegokolwiek części któregokolwiek z postanowień zawartych w Umowie ramowej nie ma wpływu na ważność, zgodność z prawem lub skuteczność części postanowienia, której nie dotyczy wspomniane oświadczenie o nieważności, niezgodności z prawem lub nieskuteczności, ani na pozostałe postanowienia tej umowy.
- 13.2 W przypadku wystąpienia wspomnianego stwierdzenia nieważności, niezgodności z prawem lub nieskuteczności, Strony zobowiązują się do wynegocjowania w dobrej wierze ważnego i skutecznego postanowienia, które zastąpi postanowienie dotknięte w całości lub w części wspomnianym stwierdzeniem.

14. Podatki i koszty

Wszelkie zobowiązania podatkowe, które strony ponoszą lub mogą ponieść w przyszłości w wyniku niniejszej umowy i umowy ramowej, będą pokrywane przez strony zgodnie z obowiązującym prawem.

15. Prawo właściwe i jurysdykcja

15.1 Niniejsza Umowa podlega hiszpańskiemu prawu powszechnemu i będzie interpretowana zgodnie z nim.

15.2 Strony, wyraźnie zrzekając się własnej jurysdykcji, uzgadniają, że wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy i Umowy Ramowej lub z nimi związane będą rozstrzygane przez właściwe sądy w miejscowości, w której znajduje się Kompleks, w niniejszym przypadku sądy w Orihuela.

I NA DOWÓD ZGODNOŚCI Z POWYŻSZYM, strony podpisują niniejszą Umowę o świadczenie usług eksploatacji kompleksu apartamentów turystycznych wraz z załącznikami stanowiącymi integralną i wiążącą część umowy.

W imieniu dewelopera:

Podpisano: José Manuel Larrosa Soto

W imieniu operatora

Podpisano: José Germán Ros Lucas

Podpisano: Fernando José Martínez Giménez

**FERNANDO
JOSE|
MARTINEZ|
GIMENEZ**

cn=FERNANDO JOSE|MARTINEZ|
GIMENEZ, serialNumber=29016292K,
givenName=FERNANDO JOSE,
sn=MARTINEZ GIMENEZ,
2.5.4.97=VATES-B21654165,
o=INVERSIONES HIGUERICAS BEACH
SL,
2025.06.17 09:51:59 +02'00'

