



# APARTMÁN MILA ETERNA

## Všeobecné obchodní a nájemní podmínky

Tyto všeobecné obchodní podmínky (dále jen „VOP“) platí pro postup při uzavírání smlouvy o krátkodobém pronájmu rezidenčního bydlení, a to bytu č. 114 situovaného ve 2. nadzemním podlaží (1. patře) budovy č.p. 556, která je součástí pozemku parc. č. st. 1284 a s tímto bytem spojeného parkovacího místa na pozemku parc. č. 2288/55, to vše v k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou, obec Rokytnice nad Jizerou, část obce Horní Rokytnice (dále jen „Byt“, budova dále jen „Budova“) a upravují obecná práva a povinnosti mezi nájemcem a pronajímateli Bytu – Ing. Alešem Svobodou, bytem K Cihelně 47, 252 31 Všenory a Pavlou Piknerovou, bytem Načešická 2254, 190 16 Praha 9 (dále jen „Pronajímatelé“).

Smluvní vztah mezi Pronajímateli a Nájemcem se řídí těmito VOP, a je-li služba zprostředkována prostřednictvím internetových platform (Booking apod.), pak také všeobecnými podmínkami příslušného zprostředkovatele (dále jen „VOPZ“), které mají před VOP přednost.

### I. Smluvní vztah, rezervace

- 1.1. Smlouvu o krátkodobém pronájmu Bytu (dále jen „Smlouva“) uzavírá s Pronajímateli zájemce o krátkodobý nájem Bytu (dále jen „Nájemce“), který učinil řádnou objednávku (rezervaci) prostřednictvím internetových stránek Pronajímatelů, e-mailovou nebo telefonickou objednávkou anebo prostřednictvím zprostředkovatelů provozujících internetové platformy (Booking.com apod.) (dále jen „Zprostředkovatel“ či „Zprostředkovatelé“).
- 1.2. Smlouvou se Pronajímatelé zavazují přenechat plně zařízený a vybavený Byt Nájemci k dočasnému užívání po sjednanou dobu a Nájemce se zavazuje Pronajímateli zaplatit cenu za pronájem. Závazná rezervace Bytu k nájmu a Smlouva vzniká okamžikem zaslání potvrzení řádné objednávky Nájemce ze strany Pronajímatelů, případně Zprostředkovatele na e-mailovou adresu, která byla zadána do objednávky rezervace, anebo jinak prokazatelně sdělena Pronajímatelům.
- 1.3. Nájem Bytu vzniká a trvá po dobu uvedenou v závazné rezervaci. Předmět krátkodobého nájmu (Byt), doba jeho trvání, cena za pronájem, doplňkové služby s pronájmem spojené a další podmínky jsou specifikovány v nezávazné nabídce Pronajímatele (pro účely Smlouvy aktuální v den učinění objednávky) zveřejněné na jeho webových stránkách (případně na internetovém portálu příslušného Zprostředkovatele), v závazné rezervaci Bytu k nájmu a v těchto VOP. Zaškrtnutím pole „Souhlasím s všeobecnými obchodními a nájemními podmínkami“ v objednávkovém formuláři a jeho odesláním (případně není-li objednávka učiněna prostřednictvím webové stránky pak jiným výslovným a prokazatelným projevem jeho souhlasu s VOP) Nájemce potvrzuje, že se seznámil s jejich obsahem a s obsahem Zásad zpracování osobních údajů a k obchodním sdělením, které jsou k dispozici na téže webové stránce, souhlasí s nimi, a byl tak ve smyslu předpisů upravujících ochranu osobních údajů poučen o svých právech souvisejících se správou a zpracováním jeho osobních údajů a podmínkami nájmu Bytu.

## **II. Cena za pronájem, platební podmínky**

- 2.1. Cena za pronájem představuje konečnou paušální částku zahrnující úplatu za užívání Bytu, poplatky za služby (dodávka studené a teplé vody, tepla, elektrické energie), služby poskytované společně s nájmem (služby vzdálené recepce, jeden běžný úklid po skončení nájmu, odvoz odpadu), místní poplatky, 1x parkovací stání (nehlídané), případně přistýlku, pokud není uvedeno jinak.
- 2.2. Cena za pronájem je stanovena v zákonné měnové jednotce České republiky koruně české (Kč, CZK) a jejich úhrada probíhá v Kč/CZK, anebo - je-li tato možnost upravena v podmínkách příslušného Zprostředkovatele - v EUR. Pro přepočet cen v Kč na EUR se u platby prostřednictvím Zprostředkovatelů použije kurz dle podmínek příslušného Zprostředkovatele uvedených na jeho internetových stránkách (obvykle kurz ke dni provedení rezervace ze strany Nájemce).
- 2.3. Nájemce je povinen zaplatit cenu za pronájem bezhotovostně zálohově předem na základě výzvy k platbě, kterou obdrží současně se závazným potvrzením své objednávky. V případě zprostředkování Smlouvy prostřednictvím internetových platform (např. Booking apod.) může být úhrada ceny za pronájem a objednané doplňkové služby v plné výši požadována předem za podmínek stanovených VOZP, např. bezprostředně po provedení rezervace ze strany Nájemce.
- 2.4. Tyto platební podmínky platí, není-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.
- 2.5. Důsledky nedodržení lhůty úhrady celkové ceny je upraven v článku III. těchto VOP.

## **III. Zánik účinků Smlouvy, storno-poplatek**

- 3.1. Smlouva pozbývá svých účinků následujícím dnem, pokud Nájemce nehradil v termínu platby dle článku II odst. 2.3. těchto VOP, anebo s pronajímatelem dohodnutém jiném termínu celkovou cenu za pronájem.
- 3.2. Od Smlouvy je oprávněna odstoupit každá ze smluvních stran, (i) pokud strana druhá podstatně poruší povinnosti stanovené smlouvou, těmito VOP a/nebo právními předpisy České republiky, a dále v případě, kdy (ii) nastane na její straně závažná překážka, jejíž vznik je mimo její přiměřenou kontrolu, jejímuž vzniku nemohla zabránit ani při vynaložení veškerého rozumně požadovatelného úsilí, která brání zcela nebo částečně dotčené straně v čerpání či poskytnutí plnění podle Smlouvy (např. opatření orgánů upravujících zákaz vycestování, uzavření provozoven či zákaz poskytování služeb, nařízení karantény či omezení pohybu osob jak v místě poskytnutí služby, tak pobytu Nájemce apod.), a to v případě uvedeném pod bodem (ii) bez jakékoli sankce, storno poplatku, nároku na jakoukoli finanční a/nebo jinou náhradu a/nebo poskytnutí náhradní služby. Překážku je dotčená smluvní strana povinna specifikovat a její vznik prokázat.
- 3.3. Vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby je oprávněn Nájemce bez uvedení důvodu v době před vznikem nájmu.
- 3.4. Vypovědět Smlouvu jsou oprávněni Pronajímatelé v případě, kdy po vzniku nájmu Nájemce a osoby s ním bydlící i přes výstrahu hrubě porušují své povinnosti vyplývající ze Smlouvy, těchto VOP nebo právních předpisů České republiky, včetně porušování dobrých mravů. Výpověď i odstoupení od Smlouvy musí být písemné a musí být doručeny druhé straně. Účinky Smlouvy zanikají dnem, kdy písemná výpověď nebo odstoupení byly druhé straně doručeny.
- 3.5. Pronajímatelé mají vůči Nájemci nárok na storno poplatek za podmínek uvedených níže v případě, kdy v době před vznikem nájmu Smlouvu vypoví Nájemce, anebo od Smlouvy odstoupí Pronajímatel.
- 3.6. Při určení počtu dní zbývajících do dne vzniku nájmu pro účely výpočtu výše storno poplatku se do tohoto počtu dní započítává i den, kdy došlo k doručení písemné výpovědi nebo odstoupení druhé smluvní straně, nezapočítává se však do něj den vzniku nájmu. Storno poplatek se počítá z celkové výše ceny za pronájem.
- 3.7. Výše storno poplatku:  
Dojde-li k odstoupení od smlouvy o nájmu (s výjimkou důvodů uvedených v odstavci 3.2., bodě (ii)), mohou Pronajímatelé uplatnit právo na storno poplatek takto:
  - Více jak 3 dny před dnem vznikem nájmu 0%

- 1-3 dny před dnem vzniku nájmu 50%
- v den vzniku nájmu 100%

U Smluv uzavíraných prostřednictvím Zprostředkovatelů se podmínky a výše storno poplatku řídí podmínkami příslušného Zprostředkovatele uvedenými na jeho internetových stránkách.

- 3.8. V případě, kdy Nájemce nevyčerpá sjednanou dobu nájmu bez zavinění Pronajímatele, nevzniká Nájemci nárok na jakoukoli finanční a/nebo jinou náhradu a/nebo poskytnutí náhradního bydlení ani služby ve vztahu k Pronajímatelům a Pronajímatelé mají nárok na uhrazení 100 % celkové sjednané ceny za pronájem. Současně účinky Smlouvy zanikají dnem, kdy Nájemce odevzdá Byt Pronajímateli.
- 3.9. V případě zániku účinků Smlouvy je Nájemce povinen Byt vyklidit a předat bez zbytečného odkladu Pronajímateli.

#### **IV. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

4.1. Základními právy a povinnostmi Pronajímatelů jsou především:

- předat Nájemci Byt ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání a v tomto stavu jej udržovat po celou dobu nájmu a zajistit Nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Bytu,
- zajistit bez zbytečného odkladu údržbu, odstranění poškození nebo jiných vad Bytu, včetně běžné údržby a drobných oprav,
- dbát na bezvadný technický a hygienický stav v prostorách Bytu a řádnou dodávku médií a služeb v rámci nájmu;
- právo požadovat zpřístupnění Bytu za účasti Nájemce nebo jeho zástupce za účelem kontroly v případě důvodného podezření, zda Nájemce užívá Byt řádným způsobem a/nebo provedení oprav či údržby či v případě havárie v Bytu a za účelem výkonu služeb spojených s nájmem.

4.2. Právy a povinnostmi Nájemce jsou především:

- právo na nerušený nájem Bytu a řádné poskytování služeb dle Smlouvy,
- právo na ochranu osobních údajů a jiných dat týkajících se osob užívajících Byt,
- povinnost po dobu nájmu Byt řádně užívat, a to výhradně ke smluvenému účelu nájmu, dodržovat pořádek, čistotu, bezpečnostní a jiné předpisy spojené s užíváním Bytu, zejména dodržovat zásady protipožární prevence,
- povinnost chovat se tak, aby v/na Bytu, na jeho zařízení a vybavení nevznikla škoda,
- povinnost poskytnout přiměřenou náhradu újmy, které vznikly v době nájmu osobami užívajícími Byt, včetně náhrady ušlého zisku ve výši platné ceny za pronájem po celou dobu, po kterou bude Byt vyřazen z provozu. Závady a poškození, které vznikly během nájmu je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímatelům, stejně jako závady a poškození věcí, které zjistil při převzetí Bytu. V opačném případě budou škody účtovány na vrub Nájemce,
- povinnost nahlásit bezodkladně Pronajímatelům potřebu veškerých oprav (včetně drobných oprav) v/ na Bytu a umožnit mu vstup do Bytu pro tyto účely,
- Nájemce nesmí provádět v/na Bytu, jeho zařízení a vybavení žádné změny (ani stěhovat nábytek ap), úpravy nebo stavební úpravy bez předchozího souhlasu Pronajímatelů, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti má Pronajímatel právo bezodkladně provést odstranění změn nebo úprav na náklady Nájemce,
- smluvní strany si výslovně sjednávají zákaz Nájemce dát Byt či jeho část do podnájmu,
- povinnost osob užívajících Byt chovat se tak, aby svým chováním nenarušovali či neomezovali služby poskytované v Budově jiným klientům a obyvatelům,
- v Bytě ubytované osoby odpovídají za dodržování povinností vyplývajících ze Smlouvy, těchto VOP a právních předpisů České republiky,

#### **V. Ostatní**

5.1. Převzetí Bytu Nájemcem je možné v první den pronájmu od 14:00 hod.

- 5.2. Předání Bytu v den ukončení pronájmu provede Nájemce do 10:00 hod, pokud není dohodnuto jinak. Byt je odevzdán (předán), obdrží-li Pronajímatelé nebo jím pověřená osoba od Nájemce klíč od bytu a od domu a nebrání-li Pronajímatelům jinak nic v jeho přístupu a užívání Bytu. Opustil-li Nájemce Byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se Byt za odevzdaný ihned. Pokud Nájemce byt v termínu nevyklidí, jsou Pronajímatelé oprávněni Byt vyklidit na náklady Nájemce a věci po deseti dnech zpeněžit, pokud si je Nájemce nevyzvedne.
- 5.3. Parkování vozidel Nájemce je možné na předem vyhrazených místech. Parkovací plocha není hlídána a Pronajímatelé nenesou žádnou odpovědnost za odcizení zaparkovaných vozidel či škodu na nich způsobenou třetími osobami, ani za věci ve vozidlech ponechané.
- 5.4. Byt smí užívat pouze osoby v maximálním počtu osob dle kapacity Bytu (včetně přistýlek).
- 5.5. V Bytech není dovoleno používat vlastní elektrické spotřebiče. Tento zákaz se nevztahuje na spotřebiče určené k osobní hygieně (vysoušeče vlasů, holicí strojky, atd.), na výpočetní techniku (notebook) a na nabíječky výpočetní techniky (notebook, fotoaparát),
- 5.6. Nezletilé osoby mladší je vhodné mít z bezpečnostních důvodů pod dozorem dospělé osoby. Dospělá osoba nese plnou odpovědnost za nezletilou osobu a případné škody, kterou způsobí.
- 5.7. Od 22:00 do 8:00 hodin jsou osoby užívající Byt povinny respektovat noční klid.
- 5.8. Osoby užívající Byt musí při odchodu z pokoje uzavřít vodovodní kohoutky, uzavřít okna a dveře, vypnout elektrické spotřebiče, zhasnout světla.
- 5.9. Vylučuje se ustanovení občanského zákoníku o automatické obnově nájmu.
- 5.10. Budova i Byt jsou nekuřácké. Kouření v prostorách Bytu a Budovy je zakázáno. Prostor ke kouření je k dispozici ve venkovní části Budovy u parkovacích míst.

## **VI. Reklama**

- 6.1. Nájemce je oprávněn reklamovat u Pronajímatele kvalitu poskytnutého nájmu a/nebo služeb, pokud jejich kvalita či rozsah nebo jiné podmínky neodpovídají rozsahu, kvalitě a podmínkám uvedeným v nabídce. Pronajímatelé se zavazují bez zbytečného odkladu zjistit okolnosti reklamáce a v případě oprávněné reklamáce zabezpečit nápravu vadného stavu či nájemci poskytnout slevu. Reklamací je Nájemce povinen uplatnit u Pronajímatelů bez zbytečného odkladu po tom, co zjistí vadné poskytnutí. Na pozdější reklamáce nebude brán zřetel.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

- 7.1. Tyto VOP ve smyslu § 1751 a násl. občanského zákoníku upravují postup při uzavírání, tvoří obsah a jsou nedílnou součástí Smlouvy.
- 7.2. Je-li v těchto VOP požadována písemná forma právního jednání, považuje se za dodržení této formy, je-li právní jednání učiněno formou dopisu nebo e-mailem na adresu Pronajímatelů svoboda.ales67@gmail.com. Z důvodu ověření oprávněnosti se vyžaduje, aby Nájemce v e-mailové komunikaci použil adresu, kterou Nájemce uvedl ve své objednávce.
- 7.3. Tyto VOP mohou v plném a neomezeném rozsahu Pronajímatelé doplňovat a měnit elektronickou formou. V případě, že k takovéto změně dojde, bude nová verze VOP umístěna na internetových stránkách Pronajímatelů a bez dalšího zaslána Nájemci, se kterým probíhá proces uzavírání Smlouvy. Změna těchto VOP nabývá účinnosti okamžikem zveřejnění nebo doručení jejího znění Nájemci. V případě nesouhlasu Nájemce se zveřejněnou změnou VOP, je nájemce povinen tento nesouhlas Pronajímateli písemně sdělit nejpozději do dvou dnů od doručení změny VOP.
- 7.4. Pokud jakékoli jednotlivé ustanovení těchto VOP bude shledáno jako neplatné, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení těchto VOP a taková neplatnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních ustanovení těchto VOP.
- 7.5. V ostatních otázkách neupravených těmito VOP se Nájemce a Pronajímatelé zavazují řídit právními předpisy České republiky, dobrými mravy a případné spory řešit přednostně smírnou cestou.
- 7.6. Tyto VOP nabývají účinnosti dne 1. 2. 2021.