

# Ogólne warunki najmu

Poniższe warunki regulują stosunki umowne pomiędzy Wynajmującym domek wypoczynkowy lub apartament wypoczynkowy – zwanym dalej „Wynajmującym” oraz najemcą – zwanym dalej „Klientem”. Domek wypoczynkowy lub apartament wypoczynkowy zwane są poniżej „obiektem”.

## 1. Zawarcie i treść umowy

1.1 Stronami umowy najmu są Wynajmujący i Klient. Podstawą umowy – zwaną dalej także „rezerwacją” – są pisemne potwierdzenia rezerwacji, opis obiektu na stronie internetowej [www.bestofcroatia.eu](http://www.bestofcroatia.eu) w chwili dokonywania rezerwacji, jak i niniejsze warunki najmu.

1.2 Wynajmujący zobowiązuje się do spełniania wskazanych w rezerwacji świadczeń w sposób zgodny z umową i przepisami, w szczególności do udostępnienia Klientowi obiektu do użytkowania w zarezerwowanym okresie czasu.

1.3 Obiekt wynajmowany jest Klientowi w zarezerwowanym okresie czasu. Klient zobowiązuje się do korzystania z obiektu wyłącznie w osobistych celach wypoczynkowych i w maksymalnej liczbie osób wskazanych w rezerwacji.

1.4 *Best of Croatia* reprezentuje Wynajmującego jako pośrednik przy inicjacji i zawieraniu umów, ich zmian, rezygnacji i wypowiedzenia oraz przejmuje zadania związane z dokonywaniem płatności i wysyłką dokumentów podróży.

## 2. Płatność

2.1 Klient zobowiązuje się do zapłaty wskazanej w rezerwacji ceny najmu, kosztów dodatkowych i ewentualnie kaucji.

2.2 Wynajmujący może domagać się zaliczki w wysokości maksymalnie 1/3 ceny najmu. Szczegółowe dane zawarto w potwierdzeniu rezerwacji.

2.3 Bez pełnej płatności Klientowi nie przysługuje roszczenie do zarezerwowanego świadczenia. Wynajmujący może w takiej sytuacji odmówić przekazania obiektu w momencie rozpoczęcia wynajmu.

2.4 W ustalonej cenie najmu zawarto wszelkie ryczałtowo obliczone koszty dodatkowe (np. za prąd, ogrzewanie, wodę). Jeżeli strony w sposób wyraźny ustaliły rozliczenie zależne od zużycia lub usługi dodatkowe (np. pościel, sprząatanie końcowe, drewno kominkowe), których może oczekiwać najemca, koszty dodatkowe zostaną naliczone osobno.

## 3. Dokumenty podróży

Jeżeli w rezerwacji nie ustalono inaczej, Klient otrzymuje po przekazaniu zaliczki swoje dokumenty podróży wraz ze wskazówkami Wynajmującego dotyczącymi przekazania klucza, przyjazdu i innymi informacjami. Dokumenty podróży należy przedłożyć wraz z potwierdzeniem rezerwacji w momencie rozpoczęcia najmu.

#### **4. Kaucja**

4.1 Jeżeli tak postanowiono w momencie dokonania rezerwacji, Wynajmujący może wymagać od Klienta w momencie rozpoczęcia najmu kaucji, jako świadczenia zabezpieczającego.

4.2 Wynajmujący zobowiązuje się do zwrotu Klientowi wpłaconej kaucji po przekazaniu kluczy w momencie zakończenia najmu. Od kaucji tej odliczane są ewentualnie powstałe koszty dodatkowe. To samo dotyczy spowodowanych przez Klienta szkód na obiekcie.

#### **5. Zmiana**

5.1 Zażyczone przez Klienta zmiany, przykładowo odnośnie czasu wynajmu lub ilości osób towarzyszących w podróży, obowiązują jako postanowione od momentu doręczenia pisemnego potwierdzenia Wynajmującego.

5.2 Do momentu rozpoczęcia najmu Klient może wskazać inną, odpowiednią osobę, która zamiast Klienta skorzysta z dokonanej przez niego rezerwacji. W tym celu konieczne jest pisemne powiadomienie Wynajmującego, zawierające nazwisko i adres osoby zastępującej. Klient jest zobowiązany do spełnienia świadczenia, aż do momentu złożenia przez osobę zastępującą oświadczenia wobec Wynajmującego dotyczącego akceptacji wszelkich obowiązków umownych Klienta.

5.3 Wynajmujący niezwłocznie poinformuje Klienta o zmianie świadczenia. O ile zmiany nie są nieistotne, Klient może w ciągu 10 dni bezpłatnie odstąpić składając Wynajmującemu pisemne oświadczenie.

#### **6. Odstąpienie**

6.1 Klient może odstąpić od rezerwacji, aż do momentu rozpoczęcia najmu wskazanego w rezerwacji, składając pisemne oświadczenie wobec Wynajmującego. Miarodajny jest moment doręczenia oświadczenia o odstąpieniu.

6.2 Jeżeli w momencie dokonywania rezerwacji nie podano inaczej, obowiązują następujące, zryczałtowane koszty rezygnacji:

30% ceny najmu w przypadku odstąpienia do 56. dnia przed rozpoczęciem najmu

40% ceny najmu w przypadku odstąpienia od 55. i do 42. dnia przed rozpoczęciem najmu

50% ceny najmu w przypadku odstąpienia od 41. i do 28. dnia przed rozpoczęciem najmu

60% ceny najmu w przypadku odstąpienia od 27. i do 14. dnia przed rozpoczęciem najmu

70% ceny najmu w przypadku odstąpienia od 13. i do 7. dnia przed rozpoczęciem najmu

80% ceny najmu w przypadku odstąpienia od 6. dnia przed rozpoczęciem najmu lub w przypadku nie przejechania Klienta.

6.3 Ciężar dowodowy dotyczący tego, iż wynajmujący nie poniósł żadnej szkody lub jedynie w nieistotnym zakresie, spoczywa po stronie Klienta. Sytuację taką należy założyć, jeśli obiekt mógł zostać wynajęty w tym samym czasie i na tych samych warunkach innej osobie.

#### **7. Siła wyższa**

Umowa najmu może zostać wypowiedziana przez obie strony, jeżeli wykonanie umowy jest znacząco utrudnione, zagrożone lub ograniczone w wyniku nieprzewidywalnej w momencie zawierania umowy siły wyższej. Obie strony umowne zostają w takiej sytuacji zwolnione ze swoich zobowiązań umownych. Muszą jednak zwrócić drugiej stronie już spełnione świadczenia.

## **8. Na miejscu i po przyjeździe**

8.1 Jeżeli w rezerwacji nie postanowiono inaczej, Wynajmujący udostępni Klientowi obiekt w stanie zgodnym z umową w dniu przyjazdu o godzinie 14. Jeżeli Klient przyjedzie później niż o 18, należy poinformować o tym Wynajmującego. Na koniec okresu najmu obiekt należy opróżnić najpóźniej do godziny 10 rano.

8.2 Jeżeli w rezerwacji nie postanowiono inaczej, Klient jest zobowiązany samodzielnie zadbać o posprząatanie. Po zakończeniu okresu najmu należy pozostawić obiekt posprzątany i zamknięty. Najpierw należy wykonać następujące prace: zdjąć bieliznę pościelową, umyć naczynia i opróżnić kosze na papier i na śmieci.

8.3. Obiekt może użytkować wskazana w potwierdzeniu rezerwacji maksymalna liczba osób. Wynajmujący może odmówić noclegu dla osób nadliczbowych.

8.4 Zwierzęta, w szczególności psy, koty i tym podobne mogą być hodowane lub tymczasowo przechowywane w obiekcie jedynie za udzieleniem wyraźnej zgody Wynajmującego wskazanej w umowie najmu. Wyrażona zgoda dotyczy tylko danego przypadku. Może zostać dowołana, jeżeli będą miały miejsce utrudnienia. Najemca odpowiada za wszystkie szkody spowodowane hodowaniem zwierząt.

8.5 Klient jest zobowiązany mieć wzgląd na swoich sąsiadów. Klient jest zobowiązany przestrzegać ewentualnie istniejącego regulaminu budynku.

8.6 Klient może po powrocie z podróży domagać się (reklamacja) zmniejszenia ceny najmu od Wynajmującego, jeżeli świadczenia nie zostały spełnione zgodnie z umową, pomimo podjętych środków zaradczych, a Klient nie zaniechał w sposób zawiniony natychmiastowego zgłoszenia wady (bez zawinonego opóźnienia). Reklamację należy zgłosić Wynajmującemu najpóźniej w ciągu jednego miesiąca po zakończeniu okresu najmu.

## **9. Obowiązki najemcy**

9.1 Najemca zobowiązuje się obchodzić się z obiektem najmu wraz z jego całym inwentarzem, w sposób ostrożny. Najemca jest zobowiązany do pokrycia spowodowanych przez siebie uszkodzeń przedmiotów wyposażenia, pomieszczeń najmu lub budynku, jak i przynależących do pomieszczeń wynajmowanych lub do budynku instalacji, jeżeli i o ile zostały one spowodowane w sposób zawiniony przez najemcę lub towarzyszące mu osoby czy też jego gości. Szkody powstałe w pomieszczeniach wynajmowanych najemca powinien natychmiastowo zgłosić Wynajmującemu lub wskazanej przez niego jednostce kontaktowej (zarządowi budynku), jeżeli nie jest zobowiązany do ich samodzielnego usunięcia. Najemca jest zobowiązany do pokrycia szkód następczych spowodowanych opóźnionym ich zgłoszeniem.

9.2 Zabrania się wrzucania lub wlewania odpadków, popiołu, szkodliwych płynów i tym podobnych do zlewozmywaków, umywalk i toalet. Jeżeli z powodu nie przestrzegania tych postanowień dojdzie do zatkania rur kanalizacyjnych, winny takiej szkody poniesie koszty naprawy.

9.3 W przypadku ewentualnych awarii instalacji i wyposażenia obiektu najmu najemca jest zobowiązany do samodzielnego podjęcia wszelkich czynności mających na celu usunięcie usterki lub ewentualnie do podejmowania czynności, które nie dopuszczają do zwiększenia zakresu powstałej szkody. Najemca jest zobowiązany, do bezzwłocznego powiadomienia Wynajmującego lub zarządu budynku o wadach przedmiotu najmu. Jeżeli najemca zaniecha takiego zgłoszenia, nie będzie mu przysługiwało roszczenie o niewykonanie świadczeń umownych (w szczególności roszczenie o zmniejszenie czynszu).

## **10. Wypowiedzenie umowy**

10.1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę przed lub po rozpoczęciu okresu najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Klient pomimo wcześniejszego upomnienia nie dokona w odpowiednim czasie zaległych płatności lub będzie się zachowywał niezgodnie z umową w taki sposób, iż Wynajmujący nie będzie chciał kontynuować stosunku umownego. W takiej sytuacji Wynajmujący może domagać się rezygnacji zgodnie z rozdziałem 6 niniejszych warunków najmu kosztów.

10.2 Ponadto umowa może zostać wypowiedziana zarówno przez Klienta, jak i przez Wynajmującego, jeżeli wykonanie umowy jest znacząco utrudnione, zagrożone lub ograniczone w wyniku nieprzewidywalnej w momencie zawierania umowy siły wyższej. Klient i Wynajmujący zostają w takiej sytuacji zwolnieni ze swoich zobowiązań umownych. Muszą jednak zwrócić drugiej stronie już spełnione świadczenia.

## **11. Odpowiedzialność Wynajmującego**

11.1 Wynajmujący ponosi odpowiedzialność za prawidłowy opis obiektu najmu i zobowiązuje się do prawidłowej realizacji umownie ustalonych świadczeń i utrzymania ich przez cały okres wynajmu. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności zgodnie z § 536a niemieckiego kodeksu cywilnego. Wyklucza się odpowiedzialność Wynajmującego za szkody majątkowe wynikające z nieprawidłowego użytkowania, jeżeli nie są przyczyną umyślnego lub rażąco niedbałego naruszenia obowiązków Wynajmującego lub wspomagających go osób. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności w przypadkach siły wyższej (np. pożar, powódź itd.).

11.2 Wynajmujący ponosi odpowiedzialność za staranny dobór i kontrolowanie posiadacza klucza do obiektu oraz innych osób i przedsiębiorstw upoważnionych do zajmowania się obiektem.

## **12. Forma pisemna**

Porozumienia dodatkowe, zmiany i uzupełnienia umowy, jak i wszystkie zgodne z prawem oświadczenia wymagają formy pisemnej.

## **13. Właściwość sądowa**

W przypadku sporu sądowego za sąd właściwy uznaje się sąd właściwy dla siedziby strony pozwanej.