

Opći uvjeti najma

Slijedeći uvjeti reguliraju ugovorni odnos između vlasnika kuće za odmor ili apartmana – u daljnjem Najmodavac – , i Zakupca – u daljnjem Kupac. Kuća za odmor ili apartman u slijedećem tekstu nazivat će se: Objekt.

1. Zaključivanje Ugovora i sadržaj

1.1. Ugovorne stranke Ugovora o najmu su Najmodavac i Kupac. Temelj Ugovora – u slijedećem označen i kao Rezervacija – su pismena potvrda Rezervacije, opis Objekta na internetskoj stranici www.bestofcroatia.eu u trenutku Rezervacije, kao i ovaj Opći uvjeti najma.

1.2. Najmodavac se obavezuje da će usluge koje su naznačene u Rezervaciji obaviti sukladno Ugovoru i Zakonu, posebice što će Kupcu dati na korištenje Objekt u rezerviranom vremenskom periodu, točno prema ugovorenom.

1.3. Objekt se daje u najam Kupcu u rezerviranom vremenskom periodu. Kupac se obavezuje da će Objekt koristiti isključivo za osobne ciljeve tijekom odmora, i da broj osoba neće biti veći od onog koji je predviđen u Rezervaciji.

1.4. *Best of Croatia* zastupa Najmodavca kao posrednik prilikom pripremanja i sklapanja Ugovora, izmjena, storniranja i raskida, i preuzima zadaće prilikom platnih transakcija i slanja putnih dokumenata.

2. Plaćanje

2.1. Kupac se obavezuje da će platiti cijenu najma koja je navedena u Rezervaciji, dodatne troškove, i u određenim slučajevima jamčevinu.

2.2. Najmodavac može tražiti akontaciju do max. 1/3 ukupne cijene najma. Daljne informacije proizlaze iz rezervacije.

2.3. Bez potpune isplate Kupac nema prava na rezervirane usluge. Najmodavac mu može uskratiti predaju Objekta prilikom početka najma.

2.4. Dogovorena cijena najma sadrži sve paušalne troškove (na primjer za struju, grijanje, vodu). Ako su se Ugovorne stranke dogovorile o naplati izričitoj na temelju potrošnje ili ako su se dogovorile za plaćanje dodatnih usluga (na primjer posteljina, završno čišćenje, drvo za ogrjev), koje usluge podstanar nije obavezan uzeti, ti se dodatni troškovi trebaju naplatiti na odvojenom računu.

3. Putni dokumenti

Ukoliko nije drugačije dogovoreno u Rezervaciji, Kupac dobiva nakon uplate akontacije putne dokumente s izvješćima Najmodavca o predaji ključeva, dolasku i drugim informacijama. Putni dokumenti trebaju se zajedno s potvrdom Rezervacije podnijeti prilikom početka najma.

4. Jamčevina

4.1. Ukoliko je prilikom Rezervacije dogovoreno, Najmodavac može od Kupca potraživati na početku najma jamčevinu kao prilog za osiguranje.

4.2. Najmodavac se obavezuje da će podnesenu jamčevinu vratiti Kupcu nakon predaje ključeva prilikom završetka najma. Pritom će se naplatiti i dodatno nastali troškovi. Isto vrijedi i za štete koje su nastale na Objektu pod odgovornošću Kupca.

5. Izmjene

5.1. Zahtjevi Kupca za izmjenama, na primjer u pogledu duljine najma ili broja pristiglih osoba, smatrat će se dogovorenima po primitku pismene potvrde od Najmodavca.

5.2. Do početka najma Kupca može zastupati neka druga odgovarajuća osoba. Za to je potrebno poslati Najmodavcu pismenu obavijest koja sadrži ime i adresu zastupnika. Dok će zastupnik proglasiti pred Najmodavcem da jamči za sveukupne ugovorne obaveze Kupca, Kupac ostaje obavezan za plaćanje.

5.3. O izmjenama usluga Najmodavac će Kupca odmah izvjestiti. Ukoliko izmjene nisu tek samo beznačajne, Kupac može unutar 10 dana pismenim objašnjenjem besplatno otkazati Najmodavcu.

6. Otkazivanje

6.1. Sve do početka najma koji je dogovoren u Rezervaciji, Kupac može pismenim objašnjenjem otkazati Najmodavcu Rezervaciju. Definišući je datum primanja izjave o otkazivanju.

6.2. Ukoliko nije drugačije navedeno, su važeći slijedeći paušalni troškovi storniranja:

- 30 % cijene smještaja kod otkazivanja do 56. dana prije početka zakupa
- 40 % cijene smještaja kod otkazivanja od 55. do 42. dana prije početka zakupa
- 50 % cijene smještaja kod otkazivanja od 41. do 28. dana prije početka zakupa
- 60 % cijene smještaja kod otkazivanja od 27. do 14. dana prije početka zakupa
- 70 % cijene smještaja kod otkazivanja od 13. do 7. dana prije početka zakupa
- 80 % cijene smještaja kod otkazivanja od 6. dana prije početka zakupa ili nepojavljivanja

6.3 Kupac je slobodan dokazati da Najmodavcu nije nanio štetu ili da ja nanio znatnu manju štetu. To se može pravilno okončati ako se Objekt može dati u najam u istom vremenskom periodu i pod istim uvjetima nekome drugom.

7. Viša sila

Ugovor o najmu mogu obadvije strane prekinuti, ako nepredviđene više sile koje prilikom zaključenja ugovora nisu bile uočljive, znatno otežavaju, ugrožavaju ili ograničavaju izvršenje ugovora. Obadvije strane oslobodit će se svojih ugovornih obaveza. Međutim moraju već nastale troškove nadoknaditi drugoj Ugovornoj stranki.

8. Na licu mjesta i nakon putovanja

8.1. Ukoliko nije drugačije navedeno u rezervaciji, Najmodavac daje kupcu objekt na raspolaganje na dan dolaska od 14 sati u ugovorenom stanju. Ukoliko gost ne stigne doći do 18 sati, Najmodavac treba biti obaviješten unaprijed. Na kraju najma, kupac mora napustiti objekt najkasnije do 10 sati u jutro.

8.2. Ukoliko Rezervacija ne određuje drugačije, Kupac je obavezan pobrinuti se za čišćenje sam. Objekt na kraju perioda najma treba ostaviti pometen i zaključan. Prije toga trebaju se uraditi slijedeći radovi: skinuti posteljina, oprati suđe i isprazniti košara za papir i smeće.

8.3. Objekt mogu koristiti najviše toliko osoba koliko je u potvrdi Rezervacije naveden maksimalan broj. Najmodavac može odbiti prekobrojne osobe.

8.4. Životinje, posebice psi, mačke i slični, mogu se držati ili uzeti na privremeno čuvanje samo ako u Ugovoru o najmu postoji izričita dozvola Najmodavca. Dozvola važi samo za pojedinačne slučajeve. Ona se može opozvati, ako nastupe neugodnosti. Podstanar je odgovoran za sve štete koje nastanu zbog držanja životinje.

8.5. Kupac je dužan imati obzira i prema susjedima. Kupac je obavezan pridržavati se u datim slučajevima i kućnog reda.

8.6. Kupac može nakon povratka s putovanja zahtjevati od Najmodavca smanjenje cijene najma (reklamacija), ukoliko usluge nisu bile pružene prema onome što je bilo navedeno u ugovoru, i unatoč naknadno poduzetim poboljšanjima, i ako Kupac nije kriv zbog propusta što nije odmah (bez nepotrebnog odlaganja) ukazao na neki nedostatak. Reklamaciju Najmodavac mora primiti pismenim putem unutar mjesec dana nakon završetka najma.

9. Obaveze zakupca

9.1. Zakupac se obavezuje da će s Objektom najma, i s inventarom u njemu, rukovati s najvećom pozornošću. Za oštećenja na namještaju i predmetima, na zakupljenim prostorijama ili zgradi, isto kao i na uređajima koji pripadaju zakupljenim prostorijama ili zgradi, zakupac je dužan nadoknaditi štetu, ako i ukoliko su štete uzrokovane njegovom krivnjom, ili krivnjom nekog od njegovih posjetitelja ili prijatelja. Štete koje su nastale u zakupljenim prostorijama, a koje zakupac nije dužan otkloniti, mora odmah pokazati Najmodavcu ili kontaktnom uredu kojeg je Najmodavac odredio (ured za nekretnine, upravljanje imovinom). Za štete koje su nastale zbog nepravovremeno prijavljenih problema, zakupac je dužan platiti naknadu.

9.2. U sudoper, umivaonik i WC ne smiju se sipati i bacati smeće, pepeo, štetne tekućine i slično. Ako zbog nepoštivanja ovih pravila nastupe začepjenja u kanalizacijskim cijevima, troškove popravaka snosit će uzrokovatelj.

9.3. U slučaju nastalih kvarova na uređajima i opremi u zakupljenom objektu, zakupac je obavezan poduzeti sve što može sam u cilju otklanjanja štete, ili nastale štete umanjiti do neznatog. Zakupac je obavezan bez odlaganja obavijestiti Najmodavca o nedostacima na zakupljenim stvarima, ili u datom slučaju ured za nekretnine. Ukoliko zakupac propusti ovu obavijest, neće moći zahtjevati potraživanja za neispunjene usluge iz Ugovora (osobito ne zahtjev u vezi s umanjenjem najma).

10. Raskid

10.1. Najmodavac može raskinuti Ugovor prije ili nakon početka najma bez otkaznog roka, ukoliko Kupac unatoč prethodnom upozorenju nije platio potreban iznos u propisanom roku ili ako se njegovo ponašanje u tolikoj mjeri protivi Ugovoru da Najmodavac ne smatra razumno produženje Ugovora. U ovom slučaju Najmodavac može zahtjevati troškove storniranja prema odjeljku 6. ovoga Uvjeta najma.

10.2. Osim toga Ugovor može raskinuti i Kupac i Najmodavac, ukoliko nakon zaključivanja Ugovora nepredviđene više sile znatno otežavaju, ugrožavaju ili ograničavaju ispunjenje Ugovora. I Kupac i Najmodavac oslobodit će se svojih ugovornih obaveza. Moraju međutim drugoj Ugovornoj stranki nadoknaditi usluge koje su već pružene.

11. Odgovornost Najmodavca

11.1. Najmodavac je odgovoran za točnost opisa Objekta kojeg daje u najam, i obavezan je usluge dogovorene prema Ugovoru propisno pružiti, te pružati ih tijekom cijelog perioda najma. Najmodavac nije odgovoran prema § 536a Građanskog zakonika. Odgovornost Najmodavca za materijalnu štetu nastalu iz nedozvoljene trgovine je isključena, osim ako se ne temelji na namjernom ili neodgovornom kršenju dužnosti Najmodavca ili njegovih agenata za ispomoc. Najmodavac nije odgovoran u slučajevima više sile (na primjer požara, poplava, itd).

11.2 Vlasnik je odgovoran za pažljiv odabir i kontrolu privjesaka za ključeve, i prema drugim osobama i tvrtkama s kojima je u povjerljivim odnosima kada je Objekt u pitanju.

12. Pisana forma

Dodatni sporazumi, izmjene i dopune Ugovora isto kao i sva pravno značajna objašnjenja moraju biti u pisanom obliku.

13. Sudska nadležnost

U slučaju pravnog spora, boravište optužene stranke bit će određeno kao mjesto sudske nadležnosti.

Stanje: Listopad 2015.