

## Všeobecné obchodní podmínky ubytování a služeb v ubytovacím zařízení

společnosti **Kapiolani s.r.o.**

IČ: **086 09 063**

Nademlejská 1065/6, Hloubětín, 198 00 Praha 9

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 321907

### **provozovna:**

Sklenařice č.p. 77

Vysoké nad Jizerou

jako ubytovatel (dále jen jako „**Ubytovatel**“), tímto dle § 1751 zák. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník vydává Všeobecné obchodní podmínky ubytování a služeb v ubytovacím zařízení (dále také jako VOP).

Předmětem těchto VOP je úprava podmínek realizace ubytovacích a souvisejících služeb poskytovaných objednateli těchto služeb. VOP jsou nedílnou součástí všech ujednání mezi ubytovatelem a dále uvedeným nájemcem, resp. uživatelem. Potvrzením nabídky Ubytovatele, resp. rezervace klienta (dále také jako **rezervace**), pak klient přijímá následující VOP za závazné pro všechna plnění související s předmětem VOP.

### **1. VYLOUČENÍ PRÁVA NA ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY**

Ubytovatel tímto prohlašuje, že veškeré učiněné rezervace jsou z právního hlediska závazné. Právo na odstoupení od smlouvy (rezervace) v době uplynutí 14 dní je pro ujednání uzavřená s ubytovatelem neuplatnitelné.

### **2. PŮSOBNOST VOP**

- 2.1** Tyto VOP jsou platné pro všechny nabídky, rezervace a smlouvy vztahující se na objekt užívání a veškerá jiná zařízení provozovaná ubytovatelem.
- 2.2** V těchto VOP se dále označuje pojmem „**nájemník**“ osoba, která si sjedná dohodu o pronájmu/využití pronajímaného prostoru. Pojem „**uživatel**“ (v následujícím odstavci také nazýván „**host**“) označuje nájemníka a jím uvedené osoby, které prostor pronájmu a jiná zařízení užívají.
- 2.3** Tyto VOP nahrazují veškeré předešlé podmínky, žádosti, či jakékoliv jednostranné prohlášení apod. Ubytovatel tímto odmítá platnost jakýchkoliv jiných obchodních podmínek, které jsou v rozporu s těmito VOP.
- 2.4** Tyto jiné obchodní podmínky, které nejsou součástí těchto VOP nebo jsou s nimi v rozporu, jsou platné pouze, pokud byly výslovně předem písemně ujednány.

### **3. REZERVACE A UZAVŘENÍ SMLOUVY**

- 3.1** Ubytovatel přijímá pouze rezervace uzavřené osobou starší 18 let. Rezervace provedené nezletilými jsou neplatné.
- 3.2** Ubytovatel si vyhrazuje právo odmítnout něčím specifické rezervace, zvláště pak ty skupinové (tj. více než 10 osob), bez udání důvodu nebo jim nastavit zvláštní podmínky.
- 3.3** Po přijetí poptávky ubytování a následné akceptaci vypracované nabídky Ubytovatel zašle potvrzení, stejně jako podklady k zaplacení. Správnost zasláných podkladů byste je nájemce povinen hned po přijetí zkontrolovat. Případné nesrovnalosti je povinen sdělit bezprostředně ubytovateli.
- 3.4** Smlouva mezi nájemcem a Ubytovatelem vstoupí v platnost v okamžiku, kdy Ubytovatel nájemci danou rezervaci potvrdí.
- 3.5** Smlouva se vztahuje pouze na pronájem zařízení ke strávení volného času. Jedná se tedy o smlouvu s omezeným trváním.

#### **4. DODRŽENÍ SMLUVNÍCH PODMÍNEK**

- 4.1** Nájemci ani uživatelům není dovoleno přenechávat objekt pronájmu jiným osobám než těm, které jsou uvedeny ve smlouvě, pakliže nebylo smluveno písemně s Ubytovatelem jinak. Dále platí, že nájemce je povinen dodržet maximální povolenou kapacitu ubytování a na podkladu k zaplacení, přičemž tuto kapacitu není možné překročit. V případě porušení tohoto ustanovení to obě smluvní strany považují za hrubé porušení povinností nájemcem s následky § 2331 zák. č. 89/2012 Sb. Občanský. zák.
- 4.2** Nájemce se zavazuje uvést všechna všechny nezbytné údaje o sobě a dalších uživatelích na ubytovacím formuláři pro potřeby vedení evidenční knihy ve smyslu zákona č. 565/1990 Sb. o místních poplatcích. Rovněž je nájemce povinen za tímto účelem se prokázat občanským průkazem nebo cestovním dokladem. Správnost těchto údajů pak nájemce potvrdí svým podpisem na formuláři ubytovací knihy.

#### **5. CENA, POPLATKY**

- 5.1** Nájemce (resp. uživatel) se zavazuje uhradit ubytovateli smluvní částku, která je uvedena na potvrzení a v podkladech k zaplacení.
- 5.2** Slevy a jiné speciální nabídky nemohou být uplatněny zpětně po učinění rezervace.
- 5.3** Pokud není uvedeno jinak, rozumí se, že cena je včetně zákonem dané daně z přidané hodnoty.
- 5.4** Zvýší-li se po uzavření smlouvy DPH či jiné poplatky na základě zákonných předpisů, zvýší se o stejnou částku celková cena.
- 5.5** Vedle ceny nájmu jsou k úhradě místní poplatky, popřípadě jiné taxy, a poplatek za spotřebovanou elektřinu při sazbě 6 Kč/kWh.
- 5.6** Místní poplatek je stanoven danou obcí, pod kterou ubytování spadá. Nájemce je ze zásady povinen poplatek určený obcí uhradit ubytovateli. Místní poplatek je zahrnut v ceně ubytování.

#### **6. PLATBA**

- 6.1** Při rezervaci objektu je splatná záloha ve výši 50 %. Záloha musí být uhrazena do 10 dnů od obdržení faktury.
- 6.2** Zbýlá částka navýšená o kauci dle čl. 7.4 musí být uhrazena nejpozději 15 dnů před začátkem pobytu.
- 6.3** V případě rezervace provedené v kratší době než 30 dnů před příjezdem, musí být částka uhrazena v jedné splátce v plné výši. Nebude-li vystavená částka při příjezdu ještě připsána na bankovní účet Ubytovatele a host nemůže doložit, že částka byla ještě před příjezdem řádně převedena, je host povinen ji uhradit bezprostředně na místě. Při nedostatečné splátce částky za pobyt je Ubytovatel oprávněn zabránit hostům ve využívání pronajatého objektu. Při zpětném zjištění, že částka byla již zaplacená, přestože nebyla na bankovním účtu Ubytovatele ještě správně připsána, bude daný přeplatek, vzniklý platbou na místě, vrácen.
- 6.4** Nezaplatí-li nájemce částku do data splatnosti, jedná se o prodlení v platbě. V takovém případě ubytovatel nabídne možnost uhradit částku do 7 dnů. Pokud ani tak nájemce neučiní, vyhrazuje si ubytovatel právo na ukončení smlouvy, a to s okamžitou platností. V takovém případě však nájemce odpovídá za škody, které v důsledku toho ubytovatel utrpěl nebo utrpí.

#### **7. PŘÍJEZD A ODJEZD**

- 7.1** Nástup do pronajatého prostoru je od 16:00 v den sjednaného příjezdu. V den odjezdu je nutné prostor opustit do 10:00.
- 7.2** Host je povinen se při příjezdu prokázat platným cestovním pasem, občanským průkazem nebo jiným dokladem totožnosti. Pokud host nemůže předložit žádný platný doklad totožnosti, je ubytovatel oprávněn odmítnout takového hosta ubytovat.

- 7.3** Pokud host opustí apartmán dříve, než uplyne doba původně sjednaného pobytu, která je uvedena na potvrzení rezervace, nemá nájemce žádné právo na vrácení podílu z částky za pobyt a jiné náklady.
- 7.4** Jako zajištění (kauci) je povinen nájemce zaplatit před nástupem do rekreačního objektu částku 5.000,- Kč. Tato kauce bude v případě bezeškodného pobytu v hotovosti vrácena nájemci při převzetí domu zpět ubytovatelem. Kauce či případná zbylá částka bude po odečtu za škody na inventáři, objektu či jiných nákladů vrácena zpět nájemci, nebo uživateli, na jeho bankovní účet. Případné další nároky na uhrazení přesahující částky za škodu nezanikají s tímto vrácením kauce.

## **8. PRAVIDLA CHOVÁNÍ HOSTŮ**

- 8.1** Všichni hosté jsou povinni dodržovat domovní řád stanovený ubytovatelem, které jsou k dispozici v objektu.
- 8.2** Objekt může být obýván pouze takovým počtem osob, pro který je určen, nejvýše 10 osobami.
- 8.3** Pobyt domácích zvířat je povolen.
- 8.4** Ubytovatel si vyhrazuje právo na změnu funkce a otevíracích dob společných zařízení objektu (zejména zahrada, jezírko). Za účelem nutných oprav umožní hosté provedení těchto drobných prací na objektu pronájmu a jiných zařízení.
- 8.5** Z bezpečnostních důvodů není povoleno stavět v zázemí pronajatých objektů stany.
- 8.6** Při pobytu nájemce přebírá host objekt bez závad. Případné závady je povinen neprodleně nahlásit správci. Nájemce musí apartmán předat čistý (tzn. umyté nádobí, svlečené ložní prádlo, poklizená kuchyně a lednice a vyneseny odpad). Nájemce nesmí vynášet popel z kamen.
- 8.7** Nájemce zodpovídá za rozbití, ztrátu a jiná poškození složek inventárního seznamu a objektu pronájmu, nebude-li možné dokázat, že škoda byla způsobena někým jiným než nájemcem či uživatelem. Nájemce je povinen nahradit Ubytovateli škodu způsobenou rozbitím vybavení v pořizovacích cenách.
- 8.8** Nájemce je povinen udržovat a zanechat objekt, který si pronajal, v čistém a původním stavu. Pro udržení domácího prostředí prosíme v předstíni o přezouvání. Přísný zákaz vstupu v lyžařské obuvi. Lyžárna a kolárna se nachází v dílně u objektu.
- 8.9** Je zakázáno odhazovat odpadky mimo určené místo (odpadkový koš, popelnice), nebo jinak znečišťovat prostory objektu.
- 8.10** Hosté nesmí přemísťovat nábytek, vybavení, provádět jakékoliv úpravy a zasahovat do elektrické sítě a jiných instalací. Nábytek je zakázáno přesouvat z objektu na terasu.
- 8.11** V případě ztráty klíčů je Nájemce povinen zaplatit ubytovateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč.
- 8.12** Noční klid platí od 22:00 hod do 6:00.
- 8.13** V objektu je pod sankcí okamžitého ukončení pobytu zakázáno kouření, užívání zakázaných drog či jiných psychotropních látek. Kouření je povoleno pouze venku na terase.
- 8.14** V elektrické skříňce v technické místnosti je zákaz mačkání tlačítek Jablotron. Do této skříňky je vstup povolen pouze v případě výpadku elektrického proudu.
- 8.15** Při jednání proti těmto všeobecným podmínkám a domovního řádu či pokynů personálu je ubytovatel oprávněn nájemce a ostatní uživatele bezodkladně vykázat z objektu.
- 8.16** Porušení pravidel uvedených v těchto Všeobecných obchodních podmínkách, porušení domovního řádu a/nebo neuposlechnutí pokynů zaměstnanců Ubytovatele zakládá právo Ubytovatele na okamžité ukončení smlouvy. Tímto ubytovateli nezaniká právo na nájemné v plné výši, nebo, v případě dalšího pronájmu, snížené o částku získanou za jiné využití nevyužitého prostoru.
- 8.17** Pokud bude mít ubytovatel důvodné podezření, že nájemce využívá pronajatý prostor v rozporu s právem a veřejným pořádkem, je vedení Ubytovatele oprávněno zjednat si vstup do pronajatého prostoru.

## **9. ZODPOVĚDNOST ZA ŠKODY NA ZDRAVÍ A MAJETKU**

- 9.1** Každý host je povinen zabezpečit si své věci tak, aby nedošlo k jejich odcizení nebo poškození.
- 9.2** Při odchodu z objektu je host zodpovědný za zkontrolování elektrických spotřebičů (elektrická trouba, varná deska).
- 9.3** Trámy v celém objektu slouží jako podpěra střechy, platí proto zákaz lezení, houpání a k podobných aktivit.
- 9.4** Ubytovatel seznámí nájemce s ovládáním topení /termostatem/, užíváním kamen a alarmem na kůlnu. Alarm na dům není povoleno používat. Je nutné nepouštět k těmto zařízením děti, aby nedošlo k úrazu nebo přeprogramování.
- 9.5** Každý je povinen neprodleně ohlásit nebezpečí vzniku požáru, situace vyžadující zásah policie nebo lékařské ošetření a v rámci svých možností učinit vše, aby zabránil šíření požáru či odvrátil hrozící nebezpečí. V zimním období jsou hosté povinni pravidelně odklízet vlastními silami sněh z příjezdové cesty před objektem, ubytovatel nenese odpovědnost za úrazy či škody na majetku způsobené nedostatečným odklizením sněhu okolo objektu nebo pádem sněhu ze střechy. Je zakázáno parkovat auto pod přesahem střechy.
- 9.6** V ceně pobytu není obsaženo pojištění.
- 9.7** Za úrazy a poškození nebo odcizení majetku a odpovědnost za škody způsobené na zdraví a majetku hostům či třetí osobě provozovatel neodpovídá.
- 9.8** Je zakázáno nechávat děti bez dozoru v objektu ani v jeho bezprostředním okolí. Za bezpečnost dětí a jimi způsobené škody zodpovídají vždy rodiče nebo jejich zákonní zástupci.
- 9.9** Provozovatel neodpovídá za odcizení, či poškození vozidla nebo věcí ve vozidle či na něm.

## **10. VYUŽITÍ INTERNETU**

- 10.1** Ubytovatel disponuje internetovým připojením, které je rovněž volně přístupné i hostům.
- 10.2** Ubytovatel neposkytuje nájemci pro využívání internetu nutné technické a programové vybavení. Nájemce si musí potřebné technické a programové vybavení přinést s sebou. Nájemce je odpovědný za nastavení, připojení jiných zařízení, stejně jako za bezpečnostní opatření počítače, případně operačního systému. Zvláště pak mu náleží zabezpečit počítač aktuálními antivirovými programy či firewallem.
- 10.3** Ubytovatel není odpovědný za jakékoliv škody na majetku spojenými s nedbalým zacházením či jinými poruchami v síti.
- 10.4** Nájemce/uživatel se musí chovat při využívání internetu tak, jak se od zodpovědného a uvědomělého uživatele internetu očekává; měli byste se držet zákonných ustanovení týkajících se využívání internetu. Dbát se přitom musí na autorská práva, kdy by mohla být poškozena třetí strana či dobré mravy. Nájemce si musí být vědom, že užívání výměnných burz k ilegálnímu stahování hudby a filmů může být trestné a může po něm být požadovaná náhrada škody vzniklá majiteli tohoto druhu vlastnictví. Ubytovatel toto uvádí pouze jako příklad možného porušení práva.
- 10.5** Při zjištění či podezření na protiprávní jednání nebo jiné zneužívání přístupu na internet je ubytovatel oprávněn odepřít další přístup na síť bez předchozího upozornění.
- 10.6** Nájemce odpovídá za všechna případná protiprávní jednání spojená s užíváním internetu. Bude-li poškozený nárokovat škody na ubytovateli, které způsobil nájemce či uživatel, musí nájemce nahradit ubytovateli vzniklé škody.

## **11. STORNO**

- 11.1** V případě zrušení rezervace vznikají storno poplatky. Tyto poplatky činí do 4 týdnů před plánovaným příjezdem 25 % z celkové ceny, a od 15. dne před příjezdem 100 % z celkové ceny.

**11.2** Pokud se host k pobytu nedostaví do 24 hodin od smluvního data příjezdu bez udání bližších údajů, bude rezervace dána do statusu „No Show“, bude považována za zrušenou a stornopoplatky v takovém případě činí 100 % celkové ceny za pobyt.

## **12. VNĚJŠÍ OKOLNOSTI A ZMĚNA**

**12.1** Pokud by ubytovatel nebyl schopný vlivem okolností přechodně nebo trvale plnit smluvně ujednané závazky, může ubytovatel umožnit náhradní variantu (jiný termín, jiný objekt) v průběhu 14 dnů od zjištění nemožnosti splnit smluvní ujednání.

**12.2** Tzv. „Vyšší moc“ vzniká na straně ubytovatele, když úplnému či částečnému plnění smluvního ujednání zabraňují okolnosti, které nejsou v moci ubytovatele. Do těch spadají válečná nebezpečí, stávky, blokády, požáry, záplavy či jakékoliv jiné přírodní katastrofy a jiná nebezpečí a události.

**12.3** Nájemce je oprávněn tuto náhradní variantu odmítnout, musí tak však učinit v průběhu 14 dnů od obdržení náhradní nabídky. V takovém případě má ubytovatel právo smlouvu ukončit s okamžitou platností. Tímto pak vzniká nárok na prominutí uhradit smlouvenou částku, či vyplacení již uhrazené částky za pronájem. Tímto však není ubytovatel zavázán uhradit částku za případnou náhradu jiné škody na straně nájemce způsobené neuskutečněním pobytu.

## **13. ODPOVĚDNOST**

**13.1** Ubytovatel nepřebírá žádnou odpovědnost za krádeže (ani odcizení z uzamčených prostor), ztrátu nebo škodu na předmětech či osobách, které vzniknou během nebo v důsledku pobytu v zařízení Ubytovatele, než tu, která vyplývá z platných právních předpisů. Uživatelé jsou povinni uložit své věci na vyhrazená místa, která určil ubytovatel.

**13.2** Ubytovatel není pořadatel zájezdu (dle §2521 zák. č. 89/2012 Sb. Občanský. zák.), nepřebírá tak žádnou odpovědnost za škody (nemajetkovou újmu), které vznikají v důsledku ztráty prožitku či spokojenosti z dovolené nebo při podstatném zkrácení dovolené a náhrada veškerých dalších následných škod je vyloučena. Ubytovatel nepřebírá dále ze zásady žádnou odpovědnost za nárokování náhrady škody, která podléhá pojištění.

**13.3** Ubytovatel neodpovídá za nedostatky ve službách, které byly způsobeny třetí stranou.

**13.4** Odpovědnost za materiální škody je omezeno pouze do maximální výše, která vyplývá z platných právních předpisů.

**13.5** Nájemce odpovídá za veškeré ztráty a škody na pronajatém prostoru nebo majetku ubytovatele, které byly způsobeny během užívání nájemce či uživatelem, nehledě na to, zda to bylo způsobeno jako důsledek jednání nájemce či jednání třetí strany, která se se svolením nájemce pohybuje v prostorách objektu.

**13.6** Ubytovatel neodpovídá za případný hluk způsobený třetí osobou či ostatními hosty.

## **14. REKLAMACE**

**14.1** Přes všechna úsilí ze strany ubytovatele se může stát, že budete mít oprávněnou stížnost ve vztahu k pobytu. Tuto reklamaci musí nájemce v první řadě oznámit přímo vedení Ubytovatele. Nebude-li stížnost nájemce vyřešena ke spokojenosti nájemce, má právo nejpozději 1 měsíc po odjezdu písemně zaslat stížnost Ubytovateli.

**14.2** Nájemce má právo předložit svou žádost České obchodní inspekci. Ubytovaný host má právo podat návrh na mimosoudní řešení takového sporu určenému subjektu mimosoudního řešení spotřebitelských sporů, kterým je:

### **Česká obchodní inspekce**

Ústřední inspektorát - oddělení ADR

Štěpánská 15

120 00 Praha 2

Email: [adr@coi.cz](mailto:adr@coi.cz)

Web: <https://adr.coi.cz>

**14.3** Česká obchodní inspekce je dozorovým orgánem vykonávajícím dohled nad ochranou spotřebitele, postupující podle zákona č. 64/1986 Sb., o České obchodní inspekci, ve znění pozdějších předpisů, a dalších právních předpisů. Internetová stránka České obchodní inspekce je [www.coi.cz](http://www.coi.cz)

**14.4** V souladu s ustanovením § 1837 písmena j) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ubytovanému jako spotřebiteli nevzniká právo na odstoupení od smlouvy o ubytování, pokud ubytovací zařízení poskytuje plnění v určeném termínu.

## **15. OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ**

**15.1** Uživatel souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním osobních údajů (dále také jako údaje) obsažených v jeho rezervaci a smlouvě Ubytovatelem (příp. jeho zaměstnanci) pro účel stanovený níže s tím, že podrobné Informace o zpracování osobních údajů jsou přílohou těchto VOP. Se všemi vyplněnými částmi rezervace a smlouvy byl uživatel seznámen, všechny údaje jsou přesné a pravdivé a jsou poskytovány dobrovolně. Podrobné informace jsou obsaženy v Informaci o zpracování osobních údajů.

## **16. VŠEOBECNÉ**

**16.1** Ubytovatel zašle korespondenci nájemci pouze v digitální podobě, pakliže se neprokáže, že taková komunikace možná není.

**16.2** Ubytovatel neodpovídá za očividné tiskové a jazykové chyby.

**16.3** Ubytovatel neprovozuje cestovní kancelář, zajišťuje pouze ubytovací služby. Odpovědnost ubytovatele tak vyplývá pouze ze smlouvy o ubytování dle § 2326 a násl. Občanského zákoníku.

### **Kontakt**

**Firma, jméno, příjmení:** Kapiolani s.r.o., Ivana Kadeřábková

**Adresa:** Nademlejnská 1065/6, Praha 9 198 00

**Tel:** 607252552

**E-mail:** [ivanakader@seznam.cz](mailto:ivanakader@seznam.cz)