

**VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY Č. 01/2024**  
**pro poskytování ubytovacích služeb**

**1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

- 1.1. Obchodní společnost **Byty Šlapanice s.r.o.**, IČO: 11697547, se sídlem: Šlapanice, Nerudova 1341/8, PSČ 664 51, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 124329, e-mail: info@apartmanyslapanice.cz tel.: +420 739 992 738 (dále také jako „**Ubytovatel**“), podniká, mimo jiné, v oblasti poskytování ubytovacích služeb a služeb s tím souvisejících.
- 1.2. Tyto všeobecné obchodní podmínky (dále také jako „**VOP**“) upravují smluvní vztah vzniklý mezi Ubytovatelem a fyzickou nebo právnickou osobou (dále také jako „**Ubytovaný**“), jehož předmětem je poskytnutí ubytovacích služeb Ubytovanému.
- 1.3. Na základě uzavřené smlouvy o ubytování (dále také jako „**Smlouva**“) Ubytovatel poskytuje Ubytovanému přechodně ubytování (právo užívat vymezený ubytovací prostor) na ujednanou dobu za sjednanou cenu ubytování, a případně poskytne související služby spojené s ubytováním, a to v souladu s těmito VOP a příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (zejména ust. § 2326 a násl.), a dále, je-li Ubytovaný spotřebitel, zákonem č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele. Ustanovení těchto VOP platí, pokud smluvní strany písemně nesjednají ve smlouvě jinak.
- 1.4. VOP se stávají součástí každého smluvního vztahu mezi Ubytovatelem a Ubytovaným, a to např. na základě odkazu na VOP v objednávce Ubytovaného nebo v jejím potvrzení Ubytovatelem. VOP se stávají součástí smluvního vztahu i v případě, že právní jednání neobsahuje výslovný odkaz na VOP, avšak Ubytovaný VOP obdržel nebo se s nimi mohl jinak seznámit.
- 1.5. VOP se přiměřeně užití i pro úpravu vedení kontraktačních jednání před vznikem smluvního vztahu, příp. vztahy z nich vyplývající, v případě, že ke vzniku smluvního vztahu nedojde a potenciálnímu Ubytovanému mohly být VOP známy.

**2. VZNIK A PŘEDMĚT SMLUVNÍHO VZTAHU**

- 2.1. V případě zájmu o realizaci některé z Ubytovatelem nabízených služeb učiní Ubytovaný objednávku vyplněním a odesláním elektronického rezervačního formuláře na webových stránkách <https://www.apartmanyslapanice.cz> případně písemně (např. poštou či e-mailem), telefonicky nebo osobně. Ubytovaný je povinen Ubytovateli sdělit pravdivé údaje, a to zejména:
  - u fyzické osoby jméno, příjmení, datum narození, bydliště, kontaktní e-mailovou adresu a telefonní číslo;
  - u právnické osoby či fyzické osoby podnikající obchodní firmu, IČO, DIČ, sídlo, jednatelkou osobu a kontaktní e-mailovou adresu a telefonní číslo;
  - identifikaci osoby (nebo osob), které má být služba poskytnuta (zejména uvedení jména a věku, případně dalších vyžádaných osobních údajů), termín pobytu a kategorii ubytování, způsob úhrady ceny služeb.
- 2.2. Objednávka, a to bez ohledu na její označení (např. rezervace apod.) se stává pro Ubytovaného závaznou okamžikem jejího učinění (např. vyplněním objednávkového formuláře, odesláním písemné objednávky, telefonickým či ústním objednáním apod.), a tím vzniká Ubytovanému povinnost k zaplacení ceny služeb.
- 2.3. Potvrzením objednávky Ubytovatelem a zaplacením ceny služeb v požadované výši vzniká mezi Ubytovaným a Ubytovatelem smluvní vztah. Ubytovatel se zavazuje zabezpečit Ubytovanému služby v potvrzeném rozsahu, čase a kvalitě a Ubytovaný se zavazuje zaplatit Ubytovateli smlouvenou cenu služeb, případně zaplatit Ubytovateli stornovací poplatek v případě, že svou závaznou rezervaci zruší nebo jí využije jen zčásti, a případně další finanční plnění, pokud na ně vznikne nárok.

- 2.4. V případě, že objednávka Ubytovaného je neurčitá nebo neobsahuje všechny potřebné údaje či v případě jakýchkoliv požadavků Ubytovatele souvisejících s objednávkou, je Ubytovaný povinen svou objednávku na základě výzvy Ubytovatele neprodleně doplnit. Pokud Ubytovaný ve stanovené lhůtě objednávku nedoplní a/nebo nesplní další podmínky dle požadavků Ubytovatele, je Ubytovatel oprávněn objednávku zrušit.
- 2.5. Ubytovatel může nabízet zejména prostřednictvím internetových stránek zakoupení poukazů na jím poskytované služby (ubytovací služby či jiné služby dle aktuální nabídky Ubytovatele). Poukaz je platný po zaplacení jeho ceny v plné výši Ubytovateli a je možné jej čerpat za podmínek, které jsou na něm, případně na internetových stránkách Ubytovatele, uvedeny, avšak nejpozději do 24 (dvaceti čtyř) měsíců od jeho zakoupení.

### 3. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 3.1. Uzavřením smlouvy o ubytování vzniká Ubytovanému právo na užívání vyhrazených ubytovacích prostor, vč. poskytnutí sjednaných služeb. Ubytovaný je povinen dodržovat dotčené právní předpisy, tyto VOP, ubytovací řád ubytování, jakož i ostatní Ubytovatelem vydané vnitřní předpisy vztahující se k poskytování služeb. Ubytovaný je povinen užívat ubytovací prostor, jakož i společné prostory řádně a tak, aby Ubytovateli nevznikala škoda. Při nástupu na ubytování se Ubytovaný na žádost Ubytovatele prokáže občanským průkazem, cestovním pasem nebo jiným průkazem totožnosti. Vstup domácích zvířat do ubytovacích prostor není možný.
- 3.2. Bez výslovného písemného souhlasu Ubytovatele nesmí Ubytovaný v ubytovacím prostoru či kdekoliv v příslušných prostorách (např. společné prostory budovy) provádět jakékoliv změny ani stěhovat či přemísťovat nábytek či jakékoliv vybavení. Ubytovaný nesmí zřídit bez výslovného písemného souhlasu Ubytovatele užívací právo k ubytovacímu prostoru třetí osobě. Ubytovaný není oprávněn v ubytovacím prostoru ani prostorech příslušných kouřit, užívat omamné a psychotropní látky, a dále není oprávněn konzumovat alkohol v nepřiměřené míře. To platí i pro osoby, které užívají ubytovací prostory s Ubytovaným nebo které Ubytovaného navštívily. Porušení jakékoliv povinnosti dle tohoto odstavce se považuje za hrubé porušení povinnosti Ubytovaného vyplývající z uzavřené smlouvy a Ubytovaný je povinen nahradit Ubytovateli vzniklou škodu a zaplatit sankci (pokutu) dle těchto VOP a jiných dokumentů vydaných Ubytovatelem (např. ubytovací řád).
- 3.3. Ubytovaný má právo reklamovat případné nedostatky poskytovaných služeb. Reklamací je Ubytovaný povinen uplatnit u Ubytovatele bez zbytečného odkladu po zjištění nedostatků (nejpozději do jednoho pracovního dne) tak, aby mohla být zjednána náprava. Reklamacie musí být natolik konkrétní, aby z ní bylo možno jednoznačně určit charakter reklamovaných nedostatků, okolnosti jejich zjištění a jejich projevu. Ubytovaný nemá právo na úhradu žádných nákladů spojených s uplatněním reklamace. Ubytovatel vyřídí přijatou reklamaci ve lhůtě odpovídající charakteru reklamované vady. Běh lhůty pro vyřízení reklamace se pozastavuje po dobu, po kterou Ubytovaný neposkytl Ubytovateli potřebnou součinnost k vyřízení reklamace.
- 3.4. Ubytovaný odpovídá Ubytovateli za veškerou škodu, kterou způsobí úmyslně či neúmyslně v ubytovacích prostorách a prostorách k nim příslušných (např. společné prostory domu) on sám a/nebo osoby s ním ubytované nebo jiné osoby, kterým Ubytovaný umožnil vstup do ubytovacích či jiných prostor Ubytovatele, případně zvířata. Ubytovaný je povinen vzniklou škodu Ubytovateli neprodleně nahlásit a tuto mu v plném rozsahu nahradit.
- 3.5. Ubytovaný má právo kdykoliv před zahájením pobytu zrušit potvrzenou rezervaci či objednávku (vypovědět uzavřenou smlouvu) či předčasně ukončit ubytování za předpokladu dodržení podmínek uvedených v těchto VOP a zaplacení příslušných storno poplatků. V případě ukončení ubytování ze strany Ubytovaného před skončením sjednané doby je Ubytovaný povinen nahradit Ubytovateli vzniklou škodu až do výše celkové ceny ubytovacích služeb, pokud se strany nedohodnou písemně jinak.

- 3.6. Ubytovatel je v případě nutnosti či okolností nezaviněných Ubytovatelem (např. poškození ubytovacích prostor, okolnosti vyšší moci, důvody na straně Ubytovaného či jiných ubytovaných osob apod.) oprávněn poskytnout Ubytovanému adekvátní náhradní ubytování (stejně či obdobné kvality), případně je Ubytovatel oprávněn v takových případech rezervaci jednostranně zrušit a vrátit Ubytovanému zaplacené finanční prostředky. Ubytovatel neodpovídá za škodu vzniklou v této souvislosti.
- 3.7. Ubytovatel je oprávněn plnit své povinnosti prostřednictvím spolupracujících osob. Ubytovatel má právo odmítnout poskytnutí jakýchkoliv služeb Ubytovanému v odůvodněných případech a v případech stanovených právními předpisy. O takovém odmítnutí Ubytovatel Ubytovaného informuje.
- 3.8. Za správnost a úplnost všech podkladů a informací potřebných pro poskytnutí služeb v rámci smluvního vztahu mezi Ubytovatelem a Ubytovaným odpovídá Ubytovaný, přičemž jejich nesprávnost či neúplnost zprošťuje Ubytovatele odpovědnosti za případnou škodu či újmu.
- 3.9. Ubytovatel neprovozuje hlídané parkoviště a neodpovídá tak za škodu způsobenou na dopravních prostředcích a věcech v nich ponechaných, ani za živá zvířata, nebude-li písemně Ubytovatelem potvrzeno, že takové věci či zvířata převzal do své úschovy. Parkování na pozemku Ubytovatele (pokud je k dispozici) je možné zdarma, pokud je takové parkování k dispozici.

#### **4. CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY**

- 4.1. Ceny služeb poskytovaných Ubytovatelem jsou uvedeny v aktuálním ceníku Ubytovatele u příslušných ubytovacích prostor na internetových stránkách <https://www.apartmanyslapanice.cz>, případně na jiných ubytovacích portálech a/nebo budou Ubytovanému sděleny a potvrzeny Ubytovatelem. Ceny služeb mohou být navýšeny o cenu dalších Ubytovaným požadovaných služeb a/nebo místní či jiné poplatky, o kterých Ubytovatel Ubytovaného informuje.
- 4.2. Ubytovaný je povinen nejpozději v okamžiku nástupu na ubytování zaplatit dohodnutou cenu za poskytnuté ubytovací a jiné služby.
- 4.3. Na základě objednávky může Ubytovatel po Ubytovaném požadovat předem složení zálohy ve výši až 100% celkové ceny služeb, přičemž zálohu může Ubytovatel požadovat kdykoliv, případně může na úhradu zálohy vázat platnost objednávky (rezervace) a/nebo její zrušení. Povinnost uhradit zálohu může být na základě dohody s Ubytovatelem nahrazena poskytnutím údajů platební karty (zejména typ, vydavatel karty, držitel/majitel, datum expirace, číslo karty, bezpečnostní kód karty), které jsou potřebné pro provedení autorizace karty a blokace částky ve výši předpokládané ceny objednaných služeb, přičemž autorizaci karty a blokaci částky je Ubytovatel oprávněn provést. V případě nezaplacení zálohy nebo neposkytnutí pravdivých údajů o platební kartě Ubytovaného je Ubytovatel oprávněn objednávku zrušit. Ubytovatel je také oprávněn v případech dle svého uvážení provést blokaci další částky až do výše 100 EUR / 2 600,- Kč prostřednictvím poskytnutých údajů o platební kartě. Tato částka bude Ubytovanému vrácena nejpozději do 10 (deseti) dnů po poskytnutí ubytovacích služeb a splnění všech povinností Ubytovaného. Blokovaná částka může být použita na úhradu jakýchkoliv pohledávek Ubytovatele vůči Ubytovanému a Ubytovatel je oprávněn ji v případě vzniku pohledávky jednostranně čerpat a započíst.
- 4.4. Ubytovatel je oprávněn poskytované služby kdykoliv vyúčtovat, resp. je vyúčtovávat průběžně při jejich poskytování. Ve vyúčtování bude zohledněna Ubytovaným zaplacená záloha.
- 4.5. V případě zrušení závazné rezervace či potvrzené objednávky ze strany Ubytovaného je Ubytovatel povinen vrátit Ubytovanému zaplacenou zálohu sníženou o storno poplatky, pokud na ně vznikl nárok. Příslušné poplatky je Ubytovatel oprávněn jednostranně inkasovat z účtu Ubytovaného na základě údajů poskytnutých o platební kartě.
- 4.6. V případě prodlení s úhradou je Ubytovatel oprávněn požadovat po Ubytovaném zaplacení

smluvního úroku z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Jednostranné započtení pohledávek Ubytovaného vůči Ubytovateli je vyloučeno. Ubytovatel je plátcem DPH. K cenám poskytovaných služeb bude účtováno DPH ve výši dle právních předpisů.

## 5. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU, SANKCE

- 5.1. Ubytovaný je povinen nahradit Ubytovateli veškerou škodu, kterou způsobil porušením svých smluvních nebo zákonných povinností. Ubytovaný odpovídá i za škodu způsobenou jinými osobami, kterým umožnil vstup do ubytovacích prostor nebo prostor s nimi souvisejících (např. společné prostory domu), vč. zvířat. Ubytovatel je oprávněn vzniklou škodu jednostranně inkasovat z účtu Ubytovaného na základě údajů poskytnutých o platební kartě.
- 5.2. V případě porušení povinností Ubytovaným či jinými osobami, kterým Ubytovaný umožnil užívání ubytovacích prostor nebo prostor s nimi souvisejících (např. společné prostory domu), je Ubytovaný povinen zaplatit Ubytovateli následující smluvní pokuty za každý jednotlivý případ porušení povinností:
- rušení nočního klidu v době od 22:00 hod. do 06:00 hod.: smluvní pokuta ve výši 100 EUR / 2 600,- Kč;
  - porušení zákazu přemísťovat nábytek dle odst. 3.2. těchto VOP: smluvní pokuta ve výši 100 EUR / 2 600,- Kč;
  - porušení zákazu kouření, užívání omamných či psychotropních látek a/nebo nepřiměřené konzumace alkoholu dle odst. 3.2. těchto VOP: smluvní pokuta ve výši 100 EUR / 2 600,- Kč;
  - vstup domácích zvířat do ubytovacích prostor bez souhlasu Ubytovatele: smluvní pokuta ve výši 100 EUR / 2 600,- Kč;
  - vyklizení ubytovacích prostor po stanovené době: smluvní pokuta ve výši 100 EUR / 2 600,- Kč.
  - neoprávněné parkování na pozemku Ubytovatele: smluvní pokuta ve výši 40 EUR / 1 040,- Kč za každý den neoprávněného parkování.
- 5.3. Smluvní pokuta nemá vliv na nárok Ubytovatele domáhat se náhrady škody v plné výši. Ubytovatel je oprávněn smluvní pokutu jednostranně inkasovat z účtu Ubytovaného na základě údajů poskytnutých o platební kartě. Smluvní pokuta je splatná do 3 (tří) dnů od výzvy Ubytovatele k její úhradě.

## 6. DOBA TRVÁNÍ SMLUVNÍHO VZTAHU, ZÁNİK, STORNO PODMÍNKY

- 6.1. Smluvní vztah vzniká na dobu určitou do doby skončení sjednané doby ubytování, pokud není výslovně dohodnuto jinak. Smluvní vztah zaniká splněním předmětu smluvního vztahu, zánikem jedné ze stran, dohodou stran, výpovědí nebo odstoupením. Za nevyčerpané objednané služby v průběhu pobytu (např. stravování a další doplňkové služby) Ubytovatel neposkytuje Ubytovanému žádnou finanční ani jinou náhradu.
- 6.2. Ubytovaný má právo uzavřenou smlouvu kdykoliv písemně vypovědět bez výpovědní doby, a to bez uvedení důvodu za níže uvedených podmínek. Za výpověď smlouvy bez uvedení důvodu se považuje rovněž skutečnost, že se Ubytovaný na základě závazné objednávky nedostaví k čerpání služby. Ubytovaný je v případě výpovědi smlouvy bez výpovědní doby povinen uhradit Ubytovateli storno poplatek (tj. paušální náhradu škody) za těchto podmínek:
- zrušení pobytu více než 5 (pět) dnů před sjednaným termínem ubytování - storno poplatek ve výši 0% ceny rezervovaného pobytu a služeb;
  - zrušení pobytu 5 (pět) a méně dnů před sjednaným termínem ubytování, vč. nenastoupení na ubytování - storno poplatek ve výši 100 % ceny rezervovaného pobytu a služeb.
- 6.3. Ubytovatel je oprávněn odstoupit od smlouvy nebo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby zejména z těchto důvodů:
- neuhrazení ceny za ubytování a/nebo služby ve stanoveném termínu;
  - nemožnost blokace částky na základě údajů o platební kartě dle odst. 4.3 těchto VOP;
  - nezahájení pobytu Ubytovaným ve sjednaném termínu;

- d) porušuje-li Ubytovaný své povinnosti vyplývající ze smlouvy, těchto VOP, právních či jiných předpisů (např. ubytovací řád apod.) nebo dobré mravy;
- e) z technických důvodů.

V případě ukončení smlouvy Ubytovatelem dle tohoto odstavce nemá Ubytovaný nárok na žádnou finanční ani jinou kompenzaci či na vrácení zaplacené částky, vyjma ukončení smlouvy Ubytovatelem z technických důvodů – v tomto případě bude Ubytovanému vrácena zaplacená záloha či částka odpovídající rozdílu mezi již vyčerpanou cenou služeb a celkovou sjednanou cenou služeb.

- 6.4. V souladu s ust. § 1837 písmeno j) zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, Ubytovanému nevzniká právo na odstoupení od smlouvy uzavřené distančním způsobem (prostředky komunikace na dálku) nebo mimo obchodní prostory Ubytovatele.

## **7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 7.1. Smluvní vztah vzniklý mezi Ubytovatelem a Ubytovaným se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, případně zák. č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele.
- 7.2. Na smluvní vztah mezi Ubytovatelem a Ubytovaným se neuplatní ust. § 1740 odst. 3 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tj. odpověď s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky.
- 7.3. V případě, že dojde mezi Ubytovatelem a Ubytovaným v postavení spotřebitele ke vzniku spotřebitelského sporu ze smlouvy o ubytování, který se nepodaří vyřešit vzájemnou dohodou, může spotřebitel podat návrh na mimosoudní řešení takového sporu určenému subjektu mimosoudního řešení spotřebitelských sporů, kterým je Česká obchodní inspekce, Ústřední inspektorát – oddělení ADR, Štěpánská 44, 110 00 Praha 1, e-mail: [adr@coi.cz](mailto:adr@coi.cz), web: [adr.coi.cz](http://adr.coi.cz)
- 7.4. V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení těchto VOP neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ujednání. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.
- 7.5. Tyto VOP jsou platné a účinné od 01.8.2024, přičemž Ubytovatel je oprávněn je měnit a doplňovat. Pozdější znění obchodních podmínek vždy nahrazuje předchozí verzi.

Za Byty Šlapanice s.r.o.,

Petr Fiala  
jednatel