



Ogólne Warunki Handlowe (OWH)

dotyczące wynajmu pokoi przez firmę **T&T Zimmervermietung Oßmaritz GbR**

Niniejsza polska wersja językowa została sporządzona wyłącznie w celach informacyjnych. Językiem umowy jest język niemiecki. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności lub wątpliwości interpretacyjnych wiążąca jest wersja niemiecka („Allgemeine Geschäftsbedingungen”).

Nasz adres (administracja): Talweg 14, 07639 Bad Klosterlausnitz, Niemcy

Adres wynajmowanego obiektu: Oßmaritz 13, 07751 Bucha, Niemcy

Reprezentowana przez: Tina Grätscher, Tony Grätscher

Kontakt: Tel.: +49 171 7720722 (w godzinach 22:00–06:00 wyłącznie w nagłych wypadkach) · Faks: +49 36601 935658 · E-mail: info@monteurzimmer-bei-jena.de · Strona www: www.monteurzimmer-bei-jena.de

§ 1 Zakres obowiązywania, Regulamin Domowy i prawo do korzystania

1. Niniejsze Ogólne Warunki Handlowe (OWH) mają zastosowanie do wszystkich umów najmu pokoi w celach zakwaterowania oraz do wszelkich dalszych świadczeń i usług realizowanych w tym zakresie przez Wynajmującego na rzecz Najemcy (bądź dokonującej rezerwacji firmy lub agencji).
2. Regulamin Domowy obowiązujący w obiekcie stanowi integralną część umowy najmu i jest wiążący dla wszystkich najemców i użytkowników. OWH oraz Regulamin Domowy są przysyłane Zamawiającemu (firmie rezerwującej, agencji lub klientowi indywidualnemu) w formie dokumentowej (tekstowej) lub udostępniane w postaci linku wraz z ofertą Wynajmującego i są w każdej chwili dostępne na stronie www.monteurzimmer-bei-jena.de. Poprzez przyjęcie oferty (zob. § 2) Zamawiający uznaje OWH oraz Regulamin Domowy za część składową umowy.
3. **Dostępność i języki:** Regulamin Domowy jest wywieszony w widocznym miejscu w budynku. Regulamin Domowy oraz OWH są dostępne w aktualnej wersji na stronie www.monteurzimmer-bei-jena.de w języku niemieckim, angielskim oraz w razie potrzeby w innych językach. Językiem umowy jest język niemiecki. Tłumaczenia służą wyłącznie lepszemu zrozumieniu; w przypadku rozbieżności lub kwestii spornych dotyczących interpretacji decydujące znaczenie ma wersja niemiecka. Wynajmujący dokłada starań, aby treści tłumaczeń były tożsame.
4. **Obowiązek informacyjny i odpowiedzialność za osoby trzecie (podwykonawców):** W przypadku gdy firma rezerwuje pokoje dla własnych pracowników, dla **podwykonawców** lub dla innych osób trzecich przez nią zaangażowanych, rezerwująca firma (jako strona umowy) jest bezwzględnie zobowiązana na mocy umowy do uprzedniego, aktywnego i wyczerpującego



poinstruowania wszystkich przybywających osób o obowiązujących OWH, a w szczególności o Regulaminie Domowym. Powoływanie się przez osoby nocujące na nieznajomość Regulaminu Domowego jest wyraźnie wykluczone. Firma dokonująca rezerwacji ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie naruszenia popełnione przez całą tę grupę osób, niezależnie od łączącego ich stosunku pracy.

5. **Rodzaj użytkowania i wyżywienie we własnym zakresie:** Wynajmowany obiekt jest udostępniany na zasadzie samodzielnego wyżywienia (self-catering). Nie jest to obiekt noclegowy o charakterze hotelowym (z pełnym zakresem usług). Stałe dostarczanie materiałów zużywalnych (np. papieru toaletowego, ręczników papierowych, płynu do mycia naczyń, kawy, soli/pieprzu itp.) wyraźnie nie wchodzi w zakres świadczeń wynikających z umowy. Ewentualne początkowe wyposażenie udostępnione w dniu przyjazdu stanowi dobrowolne świadczenie Wynajmującego, z którego nie wynika żadne roszczenie prawne do ciągłego uzupełniania zapasów.
6. **Osoby uprawnione do korzystania:** Wynajmowane pomieszczenia mogą być użytkowane wyłącznie przez liczbę osób wiążąco podaną podczas rezerwacji i uzgodnioną w umowie. Najemcy surowo zabrania się udostępniania obiektu lub umożliwiania noclegu niezarejestrowanym osobom trzecim, chyba że zostało to uprzednio uzgodnione z Wynajmującym w formie dokumentowej i wyraźnie przez niego potwierdzone.
7. **Podnajem i wykorzystanie komercyjne:** Podnajmowanie lub ponowne wynajmowanie udostępnionych pokoi, jak również wykorzystywanie ich do celów innych niż wyłącznie mieszkalne/noclegowe (np. prowadzenie działalności gospodarczej, działalność handlowa/akwizycja, prostytutcja), jest surowo zabronione i uprawnia Wynajmującego do natychmiastowego rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia oraz bez prawa do zwrotu kosztów.
8. **Prawo wstępu Wynajmującego:** Wynajmujący (oraz personel działający na jego zlecenie, np. ekipa sprzątająca lub rzemieślnicy) jest uprawniony do wejścia do wynajmowanych pomieszczeń po uprzednim, terminowym powiadomieniu w celu przeprowadzenia kontroli, sprzątkowania lub napraw. W przypadku bezpośredniego zagrożenia (np. pęknięcie rury wodociągowej, podejrzenie pożaru) wejście jest dozwolone również bez uprzedzenia oraz pod nieobecność Najemcy.
9. **Użytkowanie tymczasowe:** Pokoje są udostępniane wyłącznie do użytku tymczasowego w związku z pracą delegowaną/montażową lub innym pobytem o ograniczonym czasie trwania (§ 549 ust. 2 nr 1 niemieckiego kodeksu cywilnego – BGB). Utworzenie centrum interesów życiowych, stałego miejsca zamieszkania lub stałe użytkowanie lokalu mieszkalnego w wynajmowanym obiekcie nie jest przedmiotem umowy i jest niedozwolone. Przepisy niemieckiego prawa najmu lokali mieszkalnych dotyczące ochrony przed wypowiedzeniem nie mają zastosowania. Jeżeli pobyt wymaga rejestracji zgodnie z przepisami meldunkowymi (zob. § 3), nie zmienia to tymczasowego charakteru użytkowania.

§ 2 Zawarcie umowy, agencje pośredniczące i udostępnienie dostępu

1. **Zawarcie umowy:** Na zapytanie Zamawiającego Wynajmujący przesyła ofertę w formie dokumentowej (ofertę rezerwacji), do której dołączone są lub podlinkowane niniejsze OWH oraz Regulamin Domowy. Umowa zostaje zawarta, gdy Zamawiający



przyjmie ofertę w formie dokumentowej (np. pocztą elektroniczną) w terminie określonym w ofercie lub dokona wpłaty zaliczki bądź całej kwoty wskazanej w ofercie. Wynajmujący potwierdza następnie zawarcie umowy poprzez potwierdzenie rezerwacji zawierające istotne dane dotyczące umowy (pokój/pokoje, okres, liczba osób, łączna cena wraz ze wszystkimi obowiązkowymi kosztami dodatkowymi, okres rozliczeniowy, kaucja). Poprzez przyjęcie oferty Zamawiający uznaje niniejsze OWH oraz Regulamin Domowy za część umowy.

2. **Rezerwacja przez agencje lub osoby trzecie:** Jeżeli podmiot trzeci (np. agencja rezerwacyjna, agencja relokacyjna, generalny wykonawca) występuje jako strona dokonująca rezerwacji, wówczas ten podmiot trzeci staje się stroną umowy z Wynajmującym i odpowiada za wszelkie zobowiązania wynikające z umowy (w szczególności opłaty za najem, odszkodowania za szkody i koszty dodatkowe), chyba że dokonuje rezerwacji wyraźnie w imieniu i na rzecz innej firmy, podając jej pełną nazwę i adres. W takim przypadku stroną umowy staje się reprezentowana firma. Wynajmujący może uzależnić przyjęcie rezerwacji dokonanej w imieniu innej firmy od złożenia przez pośrednika odrębnego oświadczenia w formie dokumentowej o współodpowiedzialności. Pośrednik jest zobowiązany do przekazania niniejszych OWH oraz Regulaminu Domowego stronie umowy oraz faktycznym użytkownikom; pośrednik odpowiada wobec Wynajmującego za szkody powstałe w wyniku niedopełnienia tego obowiązku.
3. **Udostępnienie dostępu (kody do drzwi):** Przesłanie kodów do drzwi i odblokowanie dostępu do kwatery następuje z reguły dopiero po wpłynięciu pełnej opłaty za wynajem – lub w przypadku uzgodnionych płatności ratalnych bądź wynajmu długoterminowego, pierwszej należnej raty – w pełnej wysokości na rachunek bankowy Wynajmującego, podaniu wymaganych prawem danych meldunkowych oraz wskazaniu głównej osoby kontaktowej (zob. § 3), **oraz** (w przypadku klientów biznesowych/agencji) po potwierdzeniu nam akceptacji niniejszych OWH w formie dokumentowej.
4. **Rezerwacje przez platformy zewnętrzne:** W przypadku dokonania rezerwacji za pośrednictwem zewnętrznej platformy rezerwacyjnej (np. Booking.com, Airbnb), warunki tam określone przez Wynajmującego mają charakter bezwzględnie obowiązujący i pierwszeństwo w zakresie terminów anulowania, wcześniejszego wyjazdu oraz warunków płatności. Wszelkie kaucje lub dodatkowe opłaty wymienione w niniejszych OWH (np. za sprząatanie) mają zastosowanie do rezerwacji platformowych tylko wtedy, gdy są one wyraźnie wskazane w danej ofercie na platformie i nie stoją w sprzeczności z regulaminem tej platformy. Niniejsze OWH mają nieograniczone zastosowanie do wszystkich zasad postępowania (regulamin domowy, odpowiedzialność, rozwiązanie umowy z powodu niewłaściwego zachowania).

§ 3 Ustawowe obowiązki meldunkowe, główna osoba kontaktowa na miejscu i bezpieczeństwo pożarowe

1. **Dane meldunkowe i lista gości:** Zgodnie z niemiecką Federalną Ustawą o Ewidencji Ludności (BMG) Wynajmujący jest zobowiązany do sporządzenia formularza meldunkowego dla gości posiadających obywatelstwo inne niż niemieckie (imię i nazwisko, data urodzenia, obywatelstwo, adres, okres pobytu oraz rodzaj i



numer dokumentu tożsamości). Ponadto w celu zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego, przydziału osób kontaktowych i realizacji umowy Wynajmujący gromadzi dane dotyczące imienia i nazwiska, adresu, danych kontaktowych oraz okresu pobytu wszystkich gości. Zamawiający zobowiązuje się do podania tych danych zgodnie z prawdą i w sposób kompletny dla wszystkich przybywających osób przed przyjazdem, najpóźniej w dniu przyjazdu.

2. **Goście zagraniczni:** muszą przy przyjeździe okazać ważny oryginał dokumentu tożsamości; Wynajmujący spisuje z niego dane wymagane przepisami prawa. Przesłanie kopii dokumentu tożsamości z wyprzedzeniem jest dobrowolne; kopia musi być oznaczona jako taka i zostaje usunięta niezwłocznie po zarejestrowaniu danych.
3. **Główna osoba kontaktowa i zastępca (firmy):** W przypadku gdy firma rezerwuje miejsca dla swoich pracowników lub podwykonawców, musi z wyprzedzeniem przekazać Wynajmującemu imienną listę tych osób. W przypadku wynajmu długoterminowego (powyżej 1 miesiąca) lub rezerwacji wielu pokoi, firma jest zobowiązana do wcześniejszego wyznaczenia **głównej osoby kontaktowej na miejscu** (wraz z bezpośrednimi danymi kontaktowymi). Osoba ta pełni funkcję bezpośredniego kontaktu w przypadku problemów oraz upoważnionego przedstawiciela przy zdaniu lokalu (check-out). **WAŻNE (zastępca):** Jeżeli wyznaczona główna osoba kontaktowa nie może dłużej pełnić tej funkcji (np. z powodu oddelegowania w inne miejsce, choroby lub nieobecności w dniu wyjazdu), firma rezerwująca musi niezwłocznie wskazać Wynajmującemu upoważnionego zastępcę wraz z danymi kontaktowymi w formie dokumentowej. W razie niedopełnienia tego obowiązku powiadomienia wysyłane przez Wynajmującego do ostatnio wskazanej osoby kontaktowej uznaje się za doręczone firmie. Jeżeli na uzgodnionym terminie zdania lokalu nie pojawi się ani główna osoba kontaktowa, ani jej zastępca, Wynajmujący przeprowadza odbiór jednostronnie zgodnie z § 6 ust. 6.
4. **Zmiany personelu:** W przypadku wynajmu długoterminowego firma jest bezwzględnie zobowiązana do niezwłocznego, a najpóźniej w cyklu comiesięcznym, powiadamiania Wynajmującego w formie dokumentowej o wszelkich zmianach w obsadzie (wyjazd dotychczasowych lub przyjazd nowych pracowników).
5. **Bezpieczeństwo pożarowe i ogólne:** Ten rygorystyczny obowiązek dokumentacyjny i informacyjny służy, oprócz wymogów prawa meldunkowego, w szczególności bezpieczeństwu i ochronie przeciwpożarowej. W każdym momencie należy zapewnić, aby Wynajmujący, a w sytuacji awaryjnej (np. pożar, ewakuacja) służby ratunkowe, dysponowali dokładną liczbą i tożsamością osób przebywających w budynku.
6. **Zgodność z przepisami (służby celne / urzędy):** W przypadku gdy firma dokonuje rezerwacji dla swoich pracowników lub podwykonawców, gwarantuje ona, że wszystkie osoby zakwaterowane w obiekcie są zatrudnione legalnie, prawidłowo zgłoszone i posiadają niezbędne zezwolenia na pobyt i pracę. Firma zwalnia Wynajmującego z wszelkich roszczeń, grzywien, kosztów i szkód poniesionych przez Wynajmującego w wyniku naruszenia tej gwarancji oraz wspiera Wynajmującego w udzielaniu odpowiedzi na urzędowe wnioski o udzielenie informacji.



§ 4 Warunki rezygnacji, odstąpienie od umowy i prawo do odstąpienia (dla rezerwacji bezpośrednich)

Niniejszy paragraf dotyczy wyłącznie rezerwacji bezpośrednich (nie dotyczy platform takich jak Airbnb/Booking).

1. **Wyłączenie prawa konsumenta do odstąpienia od umowy:** Zgodnie z § 312g ust. 2 nr 9 BGB w przypadku umów o świadczenie usług zakwaterowania rezerwowanych na określony termin lub okres **nie przysługuje ustawowe prawo do odstąpienia od umowy konsumenckiej**. W przypadku wszelkich rezygnacji ze strony Najemcy zastosowanie mają wyłącznie poniższe umowne warunki rezygnacji.
2. **Odstąpienie (rezygnacja) przez Najemcę:** Najemcy nie przysługuje prawo do bezpłatnego odstąpienia od umowy. W przypadku odstąpienia Najemca jest zobowiązany do zapłaty części uzgodnionej ceny tytułem odszkodowania. Odstąpienie musi zostać zgłoszone w formie dokumentowej (np. e-mailem). Wysokość odszkodowania ustalana jest według następującego schematu:
 - A. Rezerwacja pojedyncza i okres najmu poniżej 4 tygodni:**
 - Odstąpienie do 20 dni przed rozpoczęciem najmu: 30% ceny najmu
 - Późniejsze odstąpienie (w pozostałych przypadkach przed rozpoczęciem najmu): 70% ceny najmu
 - B. Rezerwacja wielu pokoi lub okres najmu powyżej 4 tygodni:**
 - Odstąpienie do 40 dni przed rozpoczęciem najmu: 15% ceny najmu
 - Odstąpienie do 30 dni przed rozpoczęciem najmu: 55% ceny najmu
 - Późniejsze odstąpienie (w pozostałych przypadkach przed rozpoczęciem najmu): 80% ceny najmu

We wszystkich przypadkach odstąpienia Najemca ma prawo udowodnić, że Wynajmujący nie poniósł żadnej szkody lub poniósł szkodę znacznie niższą w wyniku rezygnacji.

3. **Odstąpienie przez Wynajmującego:** Wynajmujący może odstąpić od umowy, jeżeli realizacja świadczenia stanie się niemożliwa lub nadmiernie utrudniona z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, w szczególności w przypadku siły wyższej (np. urzędowe zakazy zakwaterowania, klęski żywiołowe), nieprzewidzianych poważnych uszkodzeń budynku (np. pęknięcie rury wodociągowej, pożar, awaria instalacji grzewczej lub sanitarnej), nakazów urzędowych lub jeśli Zamawiający nie przekaze informacji, potwierdzeń lub płatności wymaganych zgodnie z § 2 pomimo wezwania do 3 dni roboczych przed przyjazdem. W takich przypadkach wpłacone już kwoty zostają niezwłocznie zwrócone w pełnej wysokości. Najemcy nie przysługują żadne dalsze roszczenia (np. zwrot dodatkowych kosztów zakwaterowania zastępczego czy kosztów podróży), o ile Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przyczynę odstąpienia; odpowiedzialność na podstawie § 7 ust. 1 pozostaje nienaruszona. To samo dotyczy nadzwyczajnego wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego z



powodu zachowania naruszającego umowę zgodnie z § 8. Zaleca się Najemcy wykupienie ubezpieczenia od kosztów rezygnacji z podróży.

§ 5 Wcześniejszy wyjazd i gwarancja ceny (dla bezpośrednich wynajmów długoterminowych)

Niniejszy paragraf dotyczy wyłącznie rezerwacji bezpośrednich (nie dotyczy platform takich jak Airbnb/Booking).

1. **Wcześniejszy wyjazd / wypowiedzenie przez Najemcę:** Kalkulacja cen dla firm i najemców długoterminowych opiera się na uzgodnionej długości pobytu. Zwyczajne wypowiedzenie umowy przed upływem uzgodnionego okresu jest wykluczone. Jeżeli Najemca mimo to wyjedzie wcześniej lub wypowie umowę przed terminem, zobowiązany jest do zapłaty zryczałtowanego odszkodowania w wysokości 30% uzgodnionego czynszu za pozostały, niewykorzystany okres. Kwoty już wpłacone za pozostały okres, które przekraczają wysokość tego odszkodowania, podlegają zwrotowi. Jeżeli Wynajmującemu uda się wynająć pokoje innemu podmiotowi na ten pozostały okres, uzyskany z tego tytułu dochód zostanie zaliczony na poczet odszkodowania. Najemca ma prawo udowodnić, że Wynajmujący nie poniósł żadnej szkody lub poniósł szkodę znacznie niższą.
2. **Przedłużenie umowy:** W przypadku przedłużenia okresu najmu przy pobycie długoterminowym (np. z 6 do 8 miesięcy), Wynajmujący gwarantuje, że w odniesieniu do dodatkowych miesięcy obowiązuje ta sama (ewentualnie obniżona) miesięczna stawka czynszu, jaka została uzgodniona na poprzednie miesiące, chyba że umowa stanowi inaczej.

§ 6 Warunki płatności, opóźnienie w płatności i postanowienia szczególne

1. **Obowiązek płatności i terminy płatności (dla bezpośrednich rezerwacji krótkoterminowych):** Najemca jest zobowiązany do zapłaty obowiązujących cen. Po otrzymaniu potwierdzenia rezerwacji lub faktury wymagalna staje się zaliczka w wysokości 50% łącznej kwoty. Pozostała część kwoty musi zostać przelana najpóźniej na 2 dni robocze przed przyjazdem. Obie płatności muszą wpłynąć na konto Wynajmującego. W przypadku rezerwacji dokonywanych w bardzo krótkim terminie, całą kwotę należy przelać niezwłocznie po otrzymaniu potwierdzenia rezerwacji. (W przypadku rezerwacji przez platformy płatność odbywa się wyłącznie zgodnie z wymogami danej platformy).
2. **Okres rozliczeniowy (wynajem długoterminowy od 1 miesiąca):** Standardowo wynajem długoterminowy rozliczany jest miesięcznie z góry. Kwota należności za dany miesiąc musi zostać przelana najpóźniej w ostatnim dniu roboczym miesiąca poprzedzającego miesiąc korzystania z lokalu. Wynajmujący zastrzega sobie jednak prawo do uzgodnienia innych okresów rozliczeniowych. Wiążący okres rozliczeniowy jest ostatecznie określany w potwierdzeniu rezerwacji lub na pierwszej fakturze. Wszelkie odmienne ustalenia szczególne wymagają formy dokumentowej.



3. **Opóźnienie w płatności i opłaty za wezwania do zapłaty:** Jeżeli Najemca opóźnia się z płatnością, Wynajmujący jest uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie (§ 288 BGB). Za każde wezwanie do zapłaty (monit) wysłane po wystąpieniu opóźnienia – z wyjątkiem pierwszego upomnienia – Wynajmujący może naliczyć opłatę manipulacyjną w wysokości 2,50 EUR; Najemca ma prawo udowodnić, że nie powstała żadna szkoda lub szkoda była mniejsza. Jeżeli Najemca jest przedsiębiorcą, Wynajmującemu przysługuje dodatkowo ustawowa zryczałtowana rekompensata zgodnie z § 288 ust. 5 BGB (40,00 EUR). Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dochodzenia dalszych szkód wynikających ze zwłoki, w szczególności kosztów dochodzenia roszczeń na drodze prawnej. W przypadku opóźnienia w płatności Wynajmujący jest uprawniony do odmowy udostępnienia dostępu lub zablokowania kodu dostępu do momentu zaksięgowania wpłaty, pod warunkiem uprzedzenia z zachowaniem terminu co najmniej 3 dni roboczych.
4. **Okres najmu przekraczający 30 dni:** W przypadku okresu najmu dłuższego niż 30 dni bezwzględnie obowiązują następujące postanowienia dodatkowe:
 - **Obowiązkowe sprzątanie pośrednie i wymiana pościeli:** Przy okresie najmu powyżej 30 dni Wynajmujący przeprowadza obowiązkowe miesięczne sprzątanie pokoi połączone z wymianą pościeli. Koszt wynosi 65,00 EUR (brutto) miesięcznie w przypadku rezerwacji pokoju jednoosobowego oraz 50,00 EUR (brutto) za pokój miesięcznie przy rezerwacjach wielopokojowych. Koszty te są wykazywane w ofercie oraz w potwierdzeniu rezerwacji jako część ceny łącznej. Termin sprzątania jest ogłaszany z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem; Najemca musi udostępnić pokoje w tym terminie.
 - **Ubezpieczenie OC:** Przy okresie najmu powyżej 30 dni Najemca lub firma dokonująca rezerwacji musi, na żądanie Wynajmującego, przedstawić w ciągu 5 dni roboczych dowód posiadania ważnego prywatnego lub firmowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (OC). Wynajmujący może uzależnić udostępnienie dostępu od przedłożenia tego zaświadczenia, pod warunkiem że zażądał tego już w ofercie.
5. **Kaucja (od 2 miesięcy okresu najmu):** Jeżeli okres najmu wynosi 2 miesiące lub dłużej, w przypadku rezerwacji bezpośrednich przed udostępnieniem dostępu wymagana jest kaucja. Wynosi ona **150,00 EUR za pokój** lub **700,00 EUR przy wynajmie całego domu** i służy zabezpieczeniu roszczeń z tytułu utraty czynszu, szkód oraz kosztów szczególnych (§ 7). Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Wynajmujący rozlicza kaucję w formie dokumentowej w ciągu 14 dni od momentu zdania lokalu (§ 6 ust. 6) i zwraca niewykorzystaną kwotę na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę. Jeżeli podczas odbioru stwierdzono szkody, których wartość nie została jeszcze oszacowana, termin ten ulega przedłużeniu do czasu uzyskania kosztorysu lub faktury, jednak maksymalnie do 6 tygodni; bezsporna część kaucji jest wypłacana wcześniej.
6. **Wiążący odbiór lokalu i dokumentacja przy wyjeździe:** Przy okresie najmu wynoszącym co najmniej jeden miesiąc lub w przypadku wynajmu kilku pokoi bądź całego domu, w dniu wyjazdu odbywa się wspólny odbiór zdawczo-odbiorczy wynajmowanych pokoi i części wspólnych z Wynajmującym. Termin odbioru musi zostać uzgodniony z Wynajmującym na co najmniej tydzień przed wyjazdem; w przypadku braku uzgodnienia za termin odbioru uznaje się dzień wyjazdu o godzinie



10:00. Z odbioru sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy dokumentujący stan pomieszczeń oraz ewentualne usterki lub uszkodzenia. Jest on podpisywany przez obie strony; ze strony firmy dokonującej rezerwacji podpis składa wskazana główna osoba kontaktowa lub wskazany zastępca (§ 3), a ich podpis jest wiążący dla firmy.

Odbiór jednostronny: Jeżeli na terminie odbioru nie pojawi się ani Najemca, ani upoważniony przedstawiciel, lub jeśli przedstawiciel odmówi złożenia podpisu, Wynajmujący dokonuje odbioru jednostronnie. Wynajmujący dokumentuje stan pomieszczeń fotograficznie oraz, w miarę możliwości, w obecności świadka, a protokół wraz ze zdjęciami przesyła Zamawiającemu w formie dokumentowej w ciągu 3 dni roboczych. Zastrzeżenia do protokołu należy zgłosić w formie dokumentowej w terminie 7 dni od jego otrzymania. Sporządzony jednostronnie protokół stanowi podstawę do rozliczenia kaucji; ustawowy rozkład ciężaru dowodu pozostaje nienaruszony.

§ 7 Odpowiedzialność, szkody i koszty szczególne (opłaty)

1. **Odpowiedzialność Wynajmującego:** Wynajmujący ponosi nieograniczoną odpowiedzialność za szkody wynikające z utraty życia, uszkodzenia ciała lub uszczerbku na zdrowiu, spowodowane niedbałym lub umyślnym naruszeniem obowiązków przez Wynajmującego lub osoby działające w jego imieniu, a także za inne szkody wyrządzone z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa. W przypadku naruszenia istotnych obowiązków umownych wynikającego z lekkiego niedbalstwa – tj. obowiązków, których wypełnienie jest warunkiem prawidłowego wykonania umowy i na których przestrzeganiu Najemca może stale polegać – odpowiedzialność jest ograniczona do odszkodowania za typowe, dające się przewidzieć szkody. W pozostałym zakresie odpowiedzialność za lekkie niedbalstwo jest wyłączona. Za rzeczy wniesione przez Najemcę Wynajmujący odpowiada zgodnie z przepisami ustawowymi dotyczącymi odpowiedzialności osób utrzymujących zarobkowo hotele i podobne zakłady (§§ 701 i nast. BGB). Zaleca się Najemcy niepozostawianie wartościowych przedmiotów na widoku w pokoju. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów (prąd, woda, ogrzewanie, internet) spowodowane zakłóceniami u dostawców zewnętrznych; Wynajmujący dołoży starań, aby awarie te zostały usunięte tak szybko, jak to możliwe.
2. **Należyta dbałość i odpowiedzialność solidarna (Najemca):** Pokoje wraz z całym inwentarzem oraz urządzeniami należącymi do domu należy traktować z należyłą dbałością. Najemca, firma rezerwująca oraz wszelkie agencje rezerwacyjne ponoszą pełną i solidarną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w budynku, wyposażeniu i wspólnych pomieszczeniach, niezależnie od tego, czy zostały one spowodowane przez ich własnych pracowników, podwykonawców czy inne osoby trzecie przez nich skierowane.
3. **Protokół zameldowania (check-in) i zgłaszanie szkód:** Wynajmujący dokumentuje stan pomieszczeń fotograficznie przed każdym przyjazdem (protokół check-in). Najemca jest zobowiązany do sprawdzenia pokoi pod kątem wad i uszkodzeń bezpośrednio po wprowadzeniu się i zgłoszenia stwierdzonych usterek Wynajmującemu w formie dokumentowej jeszcze w dniu przyjazdu, w miarę możliwości wraz ze zdjęciem. Szkody powstałe w trakcie pobytu należy zgłaszać Wynajmującemu niezwłocznie. Szkody, które nie zostały odnotowane w protokole



check-in, nie zostały zgłoszone przez Najemcę w dniu przyjazdu, a zostaną stwierdzone podczas zdawania lokalu lub pierwszej kontroli po wyjeździe, uznaje się za powstałe w okresie najmu, chyba że Najemca udowodni, że istniały one już w momencie przyjazdu lub nie leżą w sferze jego odpowiedzialności. Drobne uszkodzenia małych elementów wyposażenia (np. pojedyncza zbita standardowa szklanka lub talerz o wartości poniżej 5,00 EUR) są wymieniane przez Wynajmującego bezpłatnie. Za większe szkody w wyposażeniu, meblach lub strukturze budynku strona umowy odpowiada zgodnie z przepisami ustawowymi.

4. W przypadku naruszenia umowy lub Regulaminu Domowego Wynajmujący nalicza następujące koszty w formie zryczałtowanego odszkodowania lub według rzeczywistych nakładów (poprzez potrącenie z kaucji lub wystawienie odrębnej faktury):
 - **Nieuprawnione noclegi osób trzecich:** Jeżeli Najemca umożliwi niezarejestrowanym osobom trzecim nieuprawniony dostęp i nocleg w obiekcie, zostanie mu naliczona pełna regularna stawka za nocleg za każdą taką nieuprawnioną osobę za każdą noc.
 - **Zatkanie / uszkodzenie toalet z rozdrabniaczem (przepompowni):** W przypadku niewłaściwego użytkowania instalacji rozdrabniającej (wrzucanie chusteczek nawilżanych, brudu, gruzu budowlanego lub innych ciał obcych) naliczane są pełne koszty czyszczenia i naprawy (oraz, w stosownych przypadkach, koszty interwencji pogotowia technicznego).
 - **Naruszenie zakazu palenia w domu:** zryczałtowane odszkodowanie w wysokości 250,00 EUR za specjalistyczne ozonowanie i neutralizację zapachów w danym pomieszczeniu. Jeżeli dodatkowo konieczna będzie wymiana tekstyliów lub materacy, zostanie to rozliczone według kosztów rzeczywistych.
 - **Nieusunięte szkło odpadowe (firmy / najemcy długoterminowi):** zryczałtowane odszkodowanie w wysokości 50,00 EUR za zbiórkę, transport i utylizację. Jeżeli rzeczywisty nakład pracy przewyższa ryczałt (np. w przypadku wyjątkowo dużych ilości), zamiast tego naliczany jest rzeczywisty nakład według stawki godzinowej określonej w punkcie „Ponadprzeciętne zabrudzenie” powiększony o udokumentowane koszty utylizacji.
 - **Ponadprzeciętne zabrudzenie:** (np. głębokie plamy na materacach/tapicerce, celowo mocno przypalone/zabrudzone urządzenia kuchenne, rażąco niepozmywane naczynia mimo dostępności zmywarki): opłata za sprzątnięcie według rzeczywistego nakładu czasu, naliczana wg stawki 35,00 EUR brutto za każdą roboczogodzinę sprzątnięcia, jednak nie mniej niż 50,00 EUR.
 - **Umyślne uszkodzenie urządzeń:** (np. nieopóżnienie zbiornika na wodę w suszarce bębnowej mimo instrukcji): rozliczane według rzeczywistych kosztów naprawy przez serwisanta.
 - **Późny check-out / niezwolnienie pokoi:** W przypadku niezwolnienia pokoi do uzgodnionej godziny wyjazdu Najemca jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości regularnej stawki dobowej za każdy rozpoczęty kolejny dzień, powiększonego o ewentualne szkody poniesione przez Wynajmującego wobec kolejnych najemców w wyniku opóźnionego zwolnienia lokalu.



- **Ujawnienie kodu dostępu:** W przypadku przekazania kodu dostępu osobom trzecim wbrew Regulaminowi Domowemu lub w razie uzasadnionego podejrzenia takiego czynu Wynajmujący jest uprawniony do zmiany kodu. Powstałe koszty (dojazd, przeprogramowanie; ryczałt 40,00 EUR) ponosi Najemca; Najemca ma prawo udowodnić, że poniesione koszty były niższe.
 - **Własne zwierzęta domowe:** W przypadku przywiezienia zwierzęcia domowego za uprzednią zgodą, dodatkowe sprząatanie końcowe jest rozliczane według rzeczywistego nakładu czasu wg stawki z punktu „Ponadprzeciętne zabrudzenie”, jednak nie mniej niż 50,00 EUR.
 - **Pozostawione przedmioty:** Przedmioty pozostawione po wyjeździe są przechowywane przez Wynajmującego przez okres 4 tygodni. Wynajmujący informuje o tym Zamawiającego w formie dokumentowej. Odesłanie następuje wyłącznie po wcześniejszym opłaceniu kosztów wysyłki i pakowania. Po upływie tego terminu Wynajmujący jest uprawniony do zutylizowania przedmiotów; przedmioty o ewidentnej wartości są przekazywane do biura rzeczy znalezionych.
5. *Wskazówka dot. ryczałtów zgodnie z § 309 nr 5 BGB: W odniesieniu do wszystkich ryczałtów określonych w niniejszych OWH Najemcy wyraźnie przysługuje prawo do udowodnienia, że szkoda w ogóle nie powstała lub że jest ona znacznie niższa niż żądana kwota ryczałtowa.*
6. **Odpowiedzialność za pocztę i przesyłki:** Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za zagubienie, uszkodzenie lub opóźnienie przesyłek pocztowych i paczek zaadresowanych do gości. Odbiór i przekazywanie przesyłek po wyjeździe gościa nie jest umownym obowiązkiem Wynajmującego. Wszelkie ewentualne koszty przekierowania przesyłek muszą zostać w całości i z góry pokryte przez Najemcę lub firmę Najemcy.

§ 8 Nadzwyczajne wypowiedzenie umowy, prawo do dysponowania lokalem i potrącenie

1. **Wypowiedzenie bez zachowania okresu wypowiedzenia:** Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu ze skutkiem natychmiastowym i bez zachowania okresu wypowiedzenia w dowolnym momencie z ważnego powodu. Ważny powód zachodzi w szczególności w przypadku:
- Opóźnienia Najemcy w płatnościach, które trwa pomimo upomnienia i wyznaczenia odpowiedniego terminu dodatkowego wynoszącego co najmniej 5 dni roboczych z ostrzeżeniem o grożącym wypowiedzeniu, lub opóźnienia w płatności za dwie kolejne raty miesięczne.
 - Umyślnego lub rażąco niedbałego uszkodzenia wynajmowanego obiektu.
 - Poważnego zaniedbania higienicznego lub znacznego zaśmiecenia pomieszczeń.
 - Powtarzających się naruszeń OWH lub Regulaminu Domowego (po uprzednim upomnieniu).
 - Manipulowania przy urządzeniach mających wpływ na bezpieczeństwo (np. zaklejania czujników dymu).
2. **Natychmiastowe wypowiedzenie w przypadku interwencji policji i ekscesów:** Jeżeli w wyniku poważnego niewłaściwego zachowania (np. nadmiernego spożycia



alkoholu, uporczywego zakłócania ciszy nocnej, gróźb, zniewag lub napaści fizycznych na sąsiadów, współlokatorów lub personel) dojdzie do niedopuszczalnego zakłócenia spokoju lub **interwencji policji**, obiekt należy **opuścić w ciągu 24 godzin**.

3. **Skutki wypowiedzenia:** W przypadku wypowiedzenia na podstawie ust. 1 lub 2 Wynajmujący ma prawo zatrzymać wpłacone już kwoty za bieżący okres rozliczeniowy jako zryczałtowane odszkodowanie z tytułu utraty możliwości korzystania z lokalu oraz kosztów ponownego wynajmu. Jeżeli w tym okresie pokoje zostaną wynajęte innemu podmiotowi, uzyskany dochód zostanie zaliczony na poczet odszkodowania. Najemca ma prawo udowodnić, że Wynajmujący nie poniósł żadnej szkody lub poniósł szkodę znacznie niższą. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dochodzenia dalszych roszczeń odszkodowawczych.
4. **Płatności po wypowiedzeniu:** Płatności za kolejne miesiące po wypowiedzeniu **nie** powodują przedłużenia umowy.
5. **Potrącenie (§ 387 BGB):** Wynajmujący jest uprawniony do potrącenia nadpłat z istniejącymi roszczeniami (odszkodowania, koszty szczególne).
6. **Potrącenie i prawo zatrzymania ze strony Najemcy:** Najemca może dokonać potrącenia z roszczeniami Wynajmującego lub skorzystać z prawa zatrzymania wyłącznie w odniesieniu do wierzytelności bezspornych lub stwierdzonych prawomocnym wyrokiem sądu.

§ 9 Ochrona danych osobowych i weryfikacja wypłacalności

1. **Przetwarzanie danych:** Wynajmujący przetwarza dane osobowe Zamawiających i gości w celu realizacji umowy, wykonania obowiązków prawnych (w szczególności niemieckiej Federalnej Ustawy o Ewidencji Ludności) oraz ochrony prawnie uzasadnionych interesów (w szczególności bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej). Szczegóły dotyczące rodzaju, zakresu, celu, podstaw prawnych, okresu przechowywania, odbiorców oraz praw osób, których dane dotyczą, zostały określone w polityce prywatności Wynajmującego, dostępnej pod adresem www.monteurzimmer-bei-jena.de/datenschutz, która jest przesyłana Zamawiającemu wraz z ofertą. Formularze meldunkowe są niszczone zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych po upływie ustawowego okresu przechowywania.
2. **Weryfikacja wypłacalności:** W przypadku rezerwacji dokonywanych przez firmy oraz rezerwacji długoterminowych z płatnością na podstawie faktury lub w ratach miesięcznych, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zasięgnięcia informacji o zdolności kredytowej/wypłacalności strony umowy w infoscore Consumer Data GmbH, Rheinstraße 99, 76532 Baden-Baden, Niemcy, przed zawarciem umowy oraz – w przypadku uzasadnionego interesu – również w trakcie trwania umowy. W tym celu przekazywane są: imię i nazwisko / nazwa, adres oraz – w przypadku osób fizycznych – data urodzenia. Weryfikacja wypłacalności nie jest przeprowadzana w przypadku rezerwacji opłaconych w całości z góry. Dalsze informacje na temat przetwarzania danych przez infoscore Consumer Data GmbH zgodnie z art. 14 RODO: <https://www.experian.de/icd-infoblatt>



§ 10 Postanowienia końcowe i rozstrzyganie sporów

1. **Prawo właściwe:** Prawem właściwym jest wyłącznie prawo Republiki Federalnej Niemiec, z wyłączeniem Konwencji Narodów Zjednoczonych o umowach międzynarodowej sprzedaży towarów (CISG).
2. **Właściwość sądu:** Jeżeli Najemca jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru handlowego (kupcem), osobą prawną prawa publicznego lub wyodrębnionym majątkiem publiczno-prawnym, bądź nie posiada ogólnej właściwości miejscowej sądu w Niemczech, wyłącznym miejscem jurysdykcji dla wszystkich sporów wynikających ze stosunku umownego jest sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego. Wynajmujący zachowuje prawo do pozwania Najemcy przed sądem jego ogólnej właściwości miejscowej.
3. **Pozasądowe rozstrzyganie sporów konsumenckich:** Wynajmujący nie jest skłonny ani zobowiązany do udziału w postępowaniach w sprawie pozasądowego rozstrzygania sporów przed polubownym sądem konsumenckim w rozumieniu niemieckiej Ustawy o rozwiązywaniu sporów konsumenckich (VSBG).
4. **Klauzula salwatoryjna:** Gdyby poszczególne postanowienia niniejszych OWH lub umowy najmu były lub stały się nieważne w całości lub w części, nie narusza to ważności pozostałych postanowień. W miejsce nieważnego postanowienia zastosowanie mają przepisy ustawowe.
5. **Forma dokumentowa:** Zmiany i uzupełnienia umowy najmu oraz ustalenia szczególne (np. odmienne godziny zameldowania/wymeldowania, zwierzęta domowe, dodatkowe osoby) wymagają formy dokumentowej (§ 126b BGB), w szczególności poczty elektronicznej (e-mail). Ustalenia szczególne dokonane w inny sposób (np. telefonicznie lub przez komunikator) Wynajmujący potwierdza w formie dokumentowej; za uzgodnione uznaje się wyłącznie ustalenia potwierdzone w ten sposób. Indywidualne uzgodnienia mają pierwszeństwo przed niniejszymi OWH (§ 305b BGB).