

Ogólne warunki umowne i biznesowe dla wynajmujących

1. Ogólne postanowienia umowne

W przypadku roszczeń związanych ze stosunkiem umownym między e-domizil AG z siedzibą w Zurychu (zwanym dalej "e-domizil") a partnerem umownym (zwanym dalej "Wynajmującym"), przez cały okres obowiązywania umowy w odniesieniu do każdego przedmiotu Wynajmującego dystrybuowanego za pośrednictwem e-domizil obowiązują następujące Ogólne Warunki Umowne i Handlowe (zwane dalej "OWH").

Wynajmujący udostępniają swoje nieruchomości e-domizil w sposób wiążący w określonych terminach; e-domizil następnie wynajmuje te nieruchomości we własnym imieniu i na własny rachunek (końcowym) klientom (zwanym dalej "klientami") za zapłatą "ceny wycieczki" i w ten sposób przejmuje, między innymi, marketing nieruchomości, administrację rezerwacji, obsługę klienta, a także windykację (ekonomicznie jest to model biznesowy podobny do "odsprzedawcy" z selektywnym wynajmem i podnajmem nieruchomości). Gdy nieruchomość jest wynajmowana, wynajmujący otrzymuje kredyt czynszowy; e-domizil dokonuje potrącenia dla siebie (zwanego dalej "honorarium") (patrz punkt 4 poniżej).

Działalność e-domizil koncentruje się przede wszystkim na rynku szwajcarskim, nie wyłączając zagranicznych właścicieli lub nieruchomości za granicą.

2. Prawa i obowiązki wynajmującego

a) Wynajmujący samodzielnie wprowadza wszystkie dane do opisu swojej nieruchomości za pośrednictwem konta wynajmującego udostępnionego przez e-domizil. Wynajmujący zapewnia, że wypełni formularz online zgodnie z prawdą. Wynajmujący bezpłatnie udostępnia e-domizil materiał fotograficzny i dokumentacyjny nieruchomości i zezwala na jego nieograniczone wykorzystanie. Wynajmujący jest zobowiązany do przestrzegania obowiązującego prawa, a także wszelkich praw osób trzecich przy udostępnianiu tego materiału zdjęciowego i dokumentacyjnego. W związku z tym zabronione jest w szczególności wykorzystywanie treści prawnie lub prawnie chronionych w prezentacji zakwaterowania (w tym komentarzy do ocen klientów) bez posiadania do tego prawa. Dotyczy to w szczególności wykorzystywania zdjęć i tekstów. Podobnie, w szczególności obraźliwe, znieważające, pornograficzne, gloryfikujące przemoc, niemoralne lub obraźliwe treści są zabronione i nie mogą być wykorzystywane. Wynajmujący zgadza się zwolnić e-

domizil z wszelkich roszczeń osób trzecich, w tym niezbędnych kosztów adwokackich i sądowych poniesionych w związku z postępowaniem sądowym, jeżeli roszczenia dochodzone przeciwko e-domizil powstaną w związku z treściami udostępnionymi przez wynajmującego.

b) Wynajmujący zobowiązuje się do sprawdzenia prezentacji online swojej nieruchomości utworzonej przez e-domizil na podstawie jego danych pod kątem poprawności i kompletności danych oraz do niezwłocznego poinformowania e-domizil o wszelkich błędach lub żądaniach zmian.

c) Jeśli do wynajmu nieruchomości wymagana jest licencja lub podobny dokument, wynajmujący zobowiązuje się do dostarczenia, bez wezwania, odpowiedniego dowodu przed opublikowaniem prezentacji zakwaterowania. Jeśli obowiązek ten powstanie dopiero w trakcie trwania umowy, wynajmujący dostarczy odpowiednią licencję lub podobny dokument do e-domizil bez pytania i bezzwłocznie. Jeśli dowód nie zostanie dostarczony, e-domizil zastrzega sobie prawo do wykluczenia danego zakwaterowania z prezentacji online i rozwiązania umowy w trybie nadzwyczajnym (patrz punkt 7 b) poniżej).

d) Wynajmujący jest świadomy, że e-domizil może być zmuszony do udostępnienia danych wynajmujących na żądanie instytucji państwowych.

e) Wynajmujący niezwłocznie poinformuje e-domizil na piśmie lub bezpośrednio za pośrednictwem formularza online o wszelkich zmianach w obiekcie (np. zmianach w wyposażeniu) lub jego otoczeniu (np. pracach budowlanych, otwarciu dyskoteki, zamknięciu przedsiębiorstw infrastrukturalnych), które nastąpią w późniejszym terminie, niezależnie od tego, czy zostały spowodowane przez niego samego, czy przez osoby trzecie.

f) Wynajmujący lub jego posiadacz kluczy przekazuje obiekt w uzgodnionym terminie w stanie opisanym w umowie i zdatnym do użytku.

g) e-domizil nie jest wydawcą ocen klientów. W związku z tym e-domizil nie wprowadzi żadnych znaczących zmian w ocenach klientów lub wynajmujących i nie będzie ich negocjować.

h) Wynajmujący zobowiązuje się do wiążącego wprowadzenia cen i dostępności obiektów na następny rok za

pośrednictwem konta wynajmującego tak wcześnie, jak to możliwe, ale najpóźniej do 01.10, aby e-domizil mógł je udostępnić klientom. Jeśli do 01.10. nie zostaną wprowadzone żadne zmienione ceny, nieruchomości będą nadal sprzedawane na podstawie stawek z poprzedniego roku.

i) Wynajmujący może sam zajmować nieruchomość lub wynajmować ją innym osobom. Dаты te należy jednak niezwłocznie wprowadzić na koncie wynajmującego, aby okresy te mogły być wyświetlane jako "zajęte". Obiekt nie jest dostępny do wynajmu klientom w tych terminach. Późniejsze blokowanie okresów niewynajętych zgodnie z kalendarzem jest zabronione. Jeśli mimo to, jeśli dojdzie do podwójnego obłożenia, rezerwacja e-domizil będzie miała pierwszeństwo. Jeśli w indywidualnym przypadku rezerwacja zostanie anulowana przed przyjazdem klienta z powodów, za które odpowiedzialność ponosi wynajmujący, e-domizil w każdym przypadku naliczy zwrot kosztów w wysokości rabatu, ale co najmniej 50 CHF lub 50 EUR.

j) Wynajmujący wiążąco udostępnia e-domizil nieruchomość do wynajęcia klientom w określonych terminach. Jeśli rezerwacja zostanie anulowana przez wynajmującego, wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia alternatywnego zakwaterowania o takiej samej lub wyższej jakości pod względem udogodnień (rodzaj zakwaterowania, liczba sypialni, basen, jeśli dotyczy itp.) i lokalizacji dla klienta. Jeśli wynajmujący nie ma alternatywnego zakwaterowania lub jeśli klient zdecyduje się na nie z uzasadnionych powodów, wynajmujący zobowiązuje się pokryć dodatkowe koszty zakwaterowania klienta i ewentualne wydatki (np. opłaty za zmianę rezerwacji lotu/pociągu, opłaty transportowe itp.) poniesione przez klienta i/lub e-domizil z powodu anulowania rezerwacji. Ponadto e-domizil w każdym przypadku naliczy zwrot kosztów w wysokości rabatu, ale co najmniej 200 CHF lub 200 EUR.

k) Wynajmujący zobowiązuje się nie umieszczać w swojej prezentacji nieruchomości żadnych odniesień do prywatnych lub komercyjnych stron internetowych, adresów kontaktowych (np. adresu e-mail) lub numerów telefonów. Jeśli wynajmujący naruszy tę klauzulę umowną, grozi mu zablokowanie wszystkich jego prezentacji nieruchomości. Ponadto e-domizil naliczy w każdym przypadku zwrot kosztów w wysokości 50 CHF lub 50 EUR.

l) e-domizil zaciąga zobowiązania umowne wobec swoich klientów podczas rezerwacji nieruchomości. Rezerwacja przesłana przez e-domizil do wynajmującego jest zatem wiążąca dla wynajmującego. Wynajmujący musi potwierdzić przyjęcie rezerwacji na piśmie w ciągu

24 godzin od jej otrzymania. e-domizil zastrzega sobie prawo do naliczenia rekompensaty, jeśli rezerwacja nie zostanie przyjęta w ciągu 24 godzin.

m) O ile uzgodniono kaucję jako zabezpieczenie, wynajmujący lub jego przedstawiciel może zażądać jej od klienta w momencie przekazania kluczy. Po zakończeniu okresu najmu wynajmujący zwróci klientowi kaucję po przekazaniu klucza, pomniejszoną o ewentualne koszty dodatkowe. Jeśli wynajmujący lub jego przedstawiciel odkryje jakiegokolwiek szkody przed wyjazdem klienta, może je zaliczyć na poczet kaucji zabezpieczającej na miejscu.

n) Jeśli wynajmujący przeniesie prawa do użytkowania lub własności obiektu na inną osobę, zapewni, że jego następcą udostępni obiekt klientom w terminach już zarezerwowanych. Wynajmujący niezwłocznie poinformuje e-domizil o przeniesieniu prawa użytkowania lub własności obiektu.

3. Prawa i obowiązki e-domizilu

a) e-domizil włącza nieruchomość wynajmującego do swojej oferty i prezentuje ją w Internecie (na własnych stronach internetowych i w wybranych zewnętrznych kanałach sprzedaży) w ramach swojej normalnej działalności biznesowej.

b) Jeśli wynajmujący nie wypełnia swoich zobowiązań umownych, e-domizil ma prawo tymczasowo zawiesić prezentację obiektu. To samo dotyczy sytuacji, gdy zachowanie wynajmującego grozi wyrządzeniem szkody lub innymi niedogodnościami dla e-domizil.

c) e-domizil tworzy w Internecie prezentację nieruchomości dla wynajmującego na podstawie informacji podanych przez niego w formularzu online.

d) e-domizil jest uprawniony do podnoszenia lub obniżania cen publikowanych klientom.

e) Ponadto e-domizil przejmuje zarządzanie rezerwacjami, pobieranie ceny podróży i obsługę klientów, którzy zarezerwowali swój obiekt za pośrednictwem e-domizil w ramach swojej działalności gospodarczej. e-domizil działa wobec klientów we własnym imieniu i na własny rachunek.

f) e-domizil powiadamia wynajmującego na piśmie o wiążących rezerwacjach oraz o wycofaniu lub zmianie klienta. Szczególnie w przypadku zmian z krótkim wyprzedzeniem, powiadomienie to może być również dokonane telefonicznie jako wyjątek.

g) e-domizil zastrzega sobie prawo w szczególnych przypadkach do bezpłatnego anulowania rezerwacji 72

godziny po otrzymaniu powiadomienia od wynajmującego.

h) e-domizil przekaze dane kontaktowe podróży wynajmującemu najwcześniej po dokonaniu pełnej płatności przez klienta i wysłaniu dokumentów podróży.

i) W przypadku zidentyfikowania zagrożeń bezpieczeństwa e-domizil zastrzega sobie prawo do przerwania świadczenia usług platformy w dowolnym momencie w celu ochrony użytkowników do czasu ich usunięcia.

4. Warunki płatności

a) e-domizil przekazuje wynajmującemu uzgodniony kredyt czynszowy na odpowiedni czas na konto bankowe wskazane przez klienta co do zasady na tydzień przed przyjazdem klienta. Kredyt czynszowy jest obliczany na podstawie ceny nieruchomości ustalonej przez wynajmującego na koncie wynajmującego pomniejszonej o honorarium e-domizil. Ze względów bezpieczeństwa pierwsza płatność dla nowych wynajmujących zostanie dokonana dopiero po wyjeździe klienta wynajmującego. Kredyt czynszowy - z uwzględnieniem prawnie określonego podatku od wartości dodanej - jest wypłacany wynajmującemu na wskazane przez niego konto bankowe. Istnieją następujące trzy przypadki:

- **Przypadek 1:** Nieruchomość znajduje się poza Szwajcarią:
Cena oferowana przez wynajmującego minus nasze honorarium
= kredyt czynszowy
- **Przypadek 2:** Nieruchomość znajduje się w Szwajcarii, a wynajmujący jest płatnikiem podatku VAT w Szwajcarii:
Cena oferowana przez wynajmującego z VAT pomniejszona o nasze honorarium = nota kredytowa czynszu
- **Przypadek 3:** Nieruchomość znajduje się w Szwajcarii, a wynajmujący nie jest płatnikiem podatku VAT w Szwajcarii:
Oferowana cena wynajmującego z VAT pomniejszona o VAT = oferowana cena wynajmującego bez VAT pomniejszona o nasze honorarium = kredyt na wynajem.

W przypadku rezerwacji z krótkim wyprzedzeniem lub opóźnień w płatnościach, środki z tytułu najmu zostaną przelane tak szybko, jak to możliwe. Jeśli za przelew na konto bankowe poza Szwajcarią lub Niemcami zostaną naliczone opłaty, ponosi je wynajmujący.

b) Nasze honorarium jest zawsze takie samo, niezależnie od kanału sprzedaży. e-domizil może podnieść lub

obniżyć cenę dla klientów. W obu przypadkach nie jest to niekorzystne dla wynajmującego, który otrzymuje cenę ustaloną na koncie wynajmującego pomniejszoną o naszą opłatę (= kredyt czynszowy). Podwyżki cen dla klientów będą pobierane i zatrzymywane przez e-domizil; obniżki tej ceny będą odwrotnie ponoszone przez e-domizil.

c) e-domizil jest uprawniony do potrącenia należnych roszczeń odszkodowawczych i ulg wobec wynajmującego z zobowiązaniami płatniczymi wobec wynajmującego. Wynajmujący nie ma również prawa do odmowy spełnienia świadczenia wobec dalszych klientów, jeśli nie zgadza się na kompensatę roszczeń.

d) Dodatkowe usługi niewymienione w niniejszej umowie i w potwierdzeniu rezerwacji klienta będą pobierane przez wynajmującego lub jego agenta bezpośrednio od klienta, pod warunkiem, że klient został poinformowany o tych dodatkowych usługach w opisie lub w procesie rezerwacji.

e) Jeśli klient przedłuży swój pobyt, gdy obiekt jest dostępny, przedłużenie zostanie zafakturowane przez e-domizil.

f) Jeśli klient odstąpi od umowy od 60 dnia przed przyjazdem, wynajmujący otrzyma opłatę za anulowanie naliczoną klientowi pomniejszoną o potrącenie. e-domizil ponosi zatem ryzyko kredytowe, jeśli klient nie zapłaci mu opłat za anulację. Przed dokonaniem potrącenia zostanie odliczony prawnie wymagany szwajcarski podatek od wartości dodanej, jeśli nieruchomość znajduje się w Szwajcarii, a wynajmujący nie podlega podatkowi od wartości dodanej w Szwajcarii. Wysokość opłat za anulowanie rezerwacji zależy od odpowiednich obowiązujących ogólnych warunków, na podstawie których dokonano rezerwacji. Roszczenie przepada, jeśli nieruchomość zostanie ponownie wynajęta lub zajęta przez właściciela w pierwotnie zarezerwowanym okresie. Płatność tej kwoty zostanie dokonana po otrzymaniu pisemnej informacji zwrotnej od właściciela po upływie anulowanego okresu.

5. Odpowiedzialność

a) Wynajmujący gwarantuje właściwy stan nieruchomości i jest odpowiedzialny wobec e-domizil za poprawność i kompletność dostarczonych przez niego informacji oraz istnienie gwarantowanych właściwości.

b) Wynajmujący ponosi odpowiedzialność za prawidłowe informacje oraz dostarczone przez siebie materiały zdjęciowe i dokumentacyjne. Przekazując materiały do e-domizil, zapewnia, że jest uprawniony do

przeniesienia praw użytkowania i eksploatacji, które są przedmiotem umowy.

c) Wynajmujący jest odpowiedzialny wobec klientów i e-domizil za terminowe dostarczenie nieruchomości w stanie zgodnym z umową i odpowiednim do wynajmu oraz za jej utrzymanie.

d) e-domizil niezwłocznie informuje wynajmującego o reklamacjach klientów. Jeśli klient złoży reklamację na miejscu, wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego sprawdzenia faktów dotyczących reklamacji i ich naprawienia. Ponadto wynajmujący niezwłocznie przekaże e-domizil uwagi dotyczące reklamacji klienta. W przypadku reklamacji po wyjeździe klienta, e-domizil niezwłocznie przekaże je wynajmującemu. Wynajmujący ustosunkuje się do nich w ciągu 7 dni. e-domizil jest bezpośrednim partnerem umownym klienta, dlatego żadne ustalenia finansowe nie mogą być dokonywane z klientami bez konsultacji z e-domizil.

e) Jeśli e-domizil nie otrzyma oświadczenia wynajmującego w ciągu 7 dni zgodnie z punktem 5 d) lub jeśli, zgodnie z oceną doradcy prawnego e-domizil, prowadzenie postępowania sądowego najprawdopodobniej nie jest obiecujące dla e-domizil ze względu na wymogi prawne lub sądowe, e-domizil będzie uprawniony do zaspokojenia roszczeń klienta według własnego uznania zgodnie z aktami w sensie sprawiedliwej równowagi interesów.

f) Z wyjątkiem przypadków, w których e-domizil ponosi odpowiedzialność na mocy niniejszej umowy, wynajmujący zwolni e-domizil z wszelkich roszczeń o odszkodowanie i obniżki.

g) Jeśli e-domizil będzie musiał wypłacić klientom odszkodowanie, spłatę itp. z powodu decyzji sądu lub porozumień pozasądowych, e-domizil może mieć pełne prawo regresu do wynajmującego.

h) e-domizil nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia lub kradzieże wynajmowanego mienia spowodowane przez klientów. Są one zwracane bezpośrednio wynajmującemu przez klientów.

i) Wynajmujący jest bezpośrednio odpowiedzialny za konsekwencje VAT, jeśli informacje podane zgodnie z ustawą o VAT są fałszywe, nieprawdziwe lub niekompletne.

j) Wynajmujący ponosi odpowiedzialność za wszelkie konsekwencje wynikające z naruszenia umowy.

k) **e-domizil** nie ponosi żadnej odpowiedzialności za urządzenie końcowe użytkownika, techniczny dostęp do

zakresu usług oferowanych przez e-domizil, jak również za wymagane do tego oprogramowanie. e-domizil wyklucza wszelką odpowiedzialność za szkody wynikające z korzystania z Internetu.

l) e-domizil nie ponosi odpowiedzialności za skutki zakłóceń, przerw i opóźnień, w szczególności w publikacji oferty na stronach internetowych osób trzecich.

6. Ochrona danych

a) Wynajmujący zobowiązuje się do przestrzegania przepisów ustawowych i wykonawczych dotyczących ochrony danych. Wynajmujący będzie przechowywać i przetwarzać dane klientów, o których dowie się w wyniku rezerwacji lub w inny sposób, wyłącznie w zakresie i tak długo, jak jest to konieczne do realizacji rezerwacji lub zażądania lub zgodnie z wymogami prawa.

b) Wynajmujący zobowiązuje się nie wysyłać żadnych reklam do klientów poleconych przez e-domizil. Obejmuje to w szczególności rozmowy telefoniczne, e-maile i przesyłki pocztowe.

c) Wynajmujący powiadomi e-domizil bez zbędnej zwłoki, jeśli dane e-domizil zostały nieautoryzowane lub bezprawnie wykorzystane lub dane osobowe zarządzane w związku z niniejszą umową zostały nieautoryzowane lub nieumyślnie utracone, uszkodzone, zmienione, zniszczone lub ujawnione (zwane dalej "naruszeniem bezpieczeństwa"). Wynajmujący zobowiązuje się w rozsądnym zakresie dostarczać e-domizil wszelkich informacji oraz współpracować i pomagać e-domizil w razie potrzeby: (a) w celu zminimalizowania lub powstrzymania Naruszenia bezpieczeństwa; (b) w celu zapobieżenia ponownemu wystąpieniu Naruszenia bezpieczeństwa; i/lub (c) w celu pomocy e-domizil w wypełnianiu wewnętrznych/zewnętrznych obowiązków sprawozdawczych.

d) Ponadto należy odnieść się do oświadczenia o ochronie danych w najbardziej aktualnej wersji na stronie internetowej e-domizil.

7. Czas trwania i rozwiązanie umowy

a) Niniejsza umowa obowiązuje do końca roku kalendarzowego następującego po zawarciu umowy. Jest ona automatycznie przedłużana na okres jednego roku, chyba że wynajmujący lub e-domizil wypowiedzą do 30.11. bieżącego roku ze skutkiem na nowy rok kalendarzowy.

b) Prawo każdej ze stron do nadzwyczajnego rozwiązania stosunku umownego z ważnych powodów pozostaje nienaruszone. Wypowiedzenie nie ma jednak wpływu na umowę najmu już zawarte z klientami w momencie

wypowiedzenia. Wynajmujący pozostaje zobowiązany do wykonania umowy w tym zakresie.

8. Postanowienia końcowe

a) Nieważność lub nieskuteczność poszczególnych klauzul nie wpływa na ważność pozostałych postanowień. Strony zastąpią wadliwe klauzule skutecznymi klauzulami, które są do nich najbardziej zbliżone pod względem ekonomicznym i prawnym.

b) e-domizil zastrzega sobie prawo do zmiany niniejszych OWH w dowolnym momencie. Zmienione OWH zostaną przekazane wynajmującym w odpowiedniej formie. W przypadku zmian czysto formalnych, nie jest wymagana wyraźna zgoda wynajmującego na trwające stosunki umowne; wystarczy odpowiednie powiadomienie wynajmującego. Jeżeli jednak zmiany mają charakter materialny, a w szczególności wkraczają w prawa wynajmujących, wynajmujący musi albo wyraźnie wyrazić zgodę na zmienione OWU, albo je odrzucić. W przypadku odrzucenia wynajmujący musi mieć możliwość rozwiązania stosunku umownego z e-domizil poprzez złożenie wypowiedzenia. Jeśli wynajmujący nie wyrazi sprzeciwu w ciągu 30 dni od ogłoszenia istotnie zmienionych OWH, uznaje się, że zostały one zaakceptowane w sposób dorozumiany.

c) Stosunek umowny między e-domizil a wynajmującym podlega szwajcarskiemu prawu materialnemu (z wyłączeniem norm kolizyjnych).

d) Wszelkie spory i nieporozumienia wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane w drodze wzajemnego porozumienia. Tylko w przypadku sporu prawnego siedziba e-domizil w Zurychu będzie uważana za wyłączne miejsce jurysdykcji. Wszelkie obowiązkowe ustawowe miejsca jurysdykcji są zastrzeżone.

9. Partner umowny

e-domizil AG
Binzstrasse 38
CH-8045 Zurych
Szwajcaria
CHE-112.646.132 HR/MWST (Zurych)

Status: 01 października 2023 r.

Uwaga: Jest to nieformalne polskie tłumaczenie niemieckiego oryginału do celów informacyjnych.

Prawnie wiążąca jest wyłącznie wersja niemiecka. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności między wersją polską a niemiecką, wersja niemiecka będzie rozstrzygająca.