

SMLOUVA O UBYTOVÁNÍ

Všeobecné ubytovací podmínky ve středisku Houska

PROVOZOVATEL / UBYTOVATEL
Duxnet.cz s.r.o.
se sídlem Kolová 100, 360 01 Kolová
IČ: 25246402, DIČ: CZ25246402
středisko: Houska
telefon: 351 161 363
web: www.houska-apartments.cz
zastoupená jednatelekou Pavlínou Hybnerovou

část: "VŠEOBECNÉ UBYTOVACÍ PODMÍNKY VE STŘEDISKU HOUSKA" (dále jen "VUP")

I.

Cena ubytování a služeb poskytovaných s ubytováním

1. Cenou za ubytování se rozumí úhrada standardní ceny za ubytování v objektu Houska podle platného ceníku ubytovatele a ceny za užívání dalších služeb.
2. Služby poskytované spolu s ubytováním, jejichž cena je zahrnuta ve standardní ceně za ubytování, se specifikují takto:
 - a) vytápění, dodávka teplé a studené vody a elektrické energie, případně plynu,
 - b) výměna ložního prádla,
 - c) úklid společných prostor a odvoz domovního odpadu,
3. Další služby a jejich cena jsou specifikovány aktuálním ceníkem služeb poskytovaných v objektu Houska (dále "ceník služeb").

II. Práva a povinnosti ubytovaného

1. Ubytovaný má právo užívat prostory, které mu byly vyhrazeny k ubytování (dále "pokoj"), jakož i užívat společné prostory koleje a používat služeb, jejichž poskytování je spojeno s ubytováním.
2. Ubytovaný je povinen:
 - a) užívat řádně pokoj, jakož i společné prostory koleje,
 - b) seznámit se s následujícími dokumenty a dodržovat je:

Smlouva o ubytování, zejména část VUP, Ubytovací řád studentské koleje Houska (dále "Ubytovací řád"), ceníky ubytovatele (Stanovení standardních cen za ubytování v objektu Houska), pokyny pro ubytované v objektu Houska k dodržování a zabezpečení požární ochrany,
 - c) hradit cenu za ubytování podle čl. VI.,
 - d) oznámit předem ubytovateli používání vlastních elektrických spotřebičů, vč. potřebných identifikačních a technických údajů, s výjimkou těch spotřebičů, jejichž příkon není vyšší než 10W anebo sloužících k osobní hygieně. Všechny spotřebiče musí vyhovovat platným technickým a bezpečnostním normám.
 1. Ubytovatel může z technických nebo bezpečnostních důvodů používání spotřebiče zakázat.
 - e) oznámit ubytovateli do 5 pracovních dnů od předmětné skutečnosti změnu osobních údajů nebo jiných údajů uvedených ve smlouvě,
 - f) oznámit bezodkladně ubytovateli potřebu provedení oprav v pokoji či společných prostorách,
 - g) počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku ubytovaného ani ubytovatele (to znamená důsledně uzavírat pokoj při každém jeho opuštění),
 - h) způsobenou nebo zjištěnou škodu bezodkladně oznámit ubytovateli.
3. Ubytovaný nesmí bez souhlasu ubytovatele:

- a) provádět podstatné změny v pokoji nebo společných prostorách,
- b) nabízet nebo přenechat vědomě prostory vyhrazené mu k ubytování jiné osobě,
- c) zřídit si na adrese koleje trvalé bydliště nebo sídlo podnikání.

4. Ubytovany dále v prostorách koleje nesmí:

- a) držet ani nosit zbraň a střelivo², jakož i skladovat nebo jinak přechovávat výbušniny a výbušné předměty³, včetně předmětů zábavní pyrotechniky,
- b) držet, vyrábět nebo přechovávat omamné nebo psychotropní látky anebo jedy⁴, nejde-li o léčiva, jejichž užívání bylo ubytovanému předepsáno lékařem,
- c) poškozovat či zneužívat hasicí přístroje nebo jiné věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní zařízení, popřípadě znemožňovat jejich použití - takové jednání je přestupkem na úseku požární ochrany, za který může příslušný orgán hasičského záchranného sboru uložit pokutu až 20.000 Kč⁵,
- d) kouřit v budově; kouření je povoleno pouze na vyhrazeném místě na dvoře za domem, přičemž každý kuřák je povinen po sobě okamžitě uklidit nedopalky a udržovat vyhrazené místo v čistotě.

5. Ubytovany je povinen se vystěhovat ke dni ukončení sjednané doby ubytování, resp. ke dni, ke kterému došlo k zániku ubytování podle článku VII odst. 1 písmeno a) této smlouvy. V případě, že tak ubytovaný neučiní, je povinen ubytovateli zaplatit standardní cenu ubytování, která bude navýšena o smluvní pokutu ve výši 200 Kč za každý den prodlení s vystěhováním. Dále je ubytovaný povinen se vystěhovat nejpozději do 3 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení ubytovatele o odstoupení od smlouvy podle článku VII odst. 1 písmeno c), d), pokud se s ubytovatelem nedohodl jinak. Nevystěhuje-li se, je ubytovatel oprávněn uvedené prostory vyklidit na náklady ubytovaného a věci uskladnit v prostorách k tomu určených.

6. Ubytovany je povinen osobně předat ubytovateli pokoj či společné prostory (kuchyňku) vyklizené a řádně uklizené, ve stavu, v jakém jej ubytovaný převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Při odevzdání pokoje, popř. při jeho vyklizení ubytovatelem, bude do

1 například ČSN 33 1610. 2 zákon č. 119/2002 Sb., zákon o zbraních, ve znění pozdějších předpisů. 3 zejména vyhláška č. 99/1995 Sb., o skladování výbušnin, ve znění pozdějších předpisů 4 zákon č.167/1998 Sb., o návykových látkách a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů 5 zákon č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů

"Záznamu o převzetí pokoje" zapsán popis stavu, ve kterém je pokoj ubytovatelem zpět přebírán.

7. Případnou pohledávku vzniklou ze smlouvy je ubytovaný povinen vypořádat nejpozději ke dni předání pokoje ubytovateli, resp. ke dni vyklizení pokoje ubytovatelem.

8. Ubytovany je povinen v pokoji či ve společných prostorech v rámci buňky, provádět běžný úklid. Ubytovany zároveň bere na vědomí, že úklidové, čisticí a desinfekční prostředky k provádění samoúklidu zajišťuje ubytovatel. Ubytovatel zajišťuje také úklidové pomůcky a nářadí (např. smeták, lopatku, koště, kbelík, mop, vysavač).

9. Ubytovany je dále povinen sledovat, zda v pokoji či ve společných prostorách koleje nedochází k neobvyklým událostem, např. k zatékání vody stavebními konstrukcemi, k poruchám v rozvodech elektrické energie, jejich nepřiměřenému zahřívání, případně k výskytu nežádoucích živočichů (např. ektoparazitů, švábů, hlodavců, aj.), apod. Všechny tyto události je povinen bezpodmínečně okamžitě oznámit ubytovateli.

10. Ubytovany je povinen umožnit pověřeným zaměstnancům ubytovatele, za podmínek uvedených v Ubytovacím řádu, provedení fyzické inventury majetku ubytovatele v pokoji, který mu byl vyhrazen k přechodnému ubytování.

III.

Práva a povinnosti ubytovatele

1. Ubytovatel je povinen předat ubytovanému pokoj či společné prostory ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s ubytováním. Při předání pokoje či společných prostor bude s ubytovaným uzavřen dodatek ke smlouvě, jehož součástí je "Záznam o převzetí pokoje" s popisem stavu, ve kterém je pokoj ubytovaným přebírán.

2. Ubytovatel dbá na odstranění oznámených závad bez zbytečných průtahů.

3. Ubytovatel dbá na odstranění oznámených škod bez zbytečných průtahů. Ubytovanému může uložit povinnost náhrady nákladů s tím spojených, pokud bylo ubytovanému způsobení škody prokázáno.

4. Ubytovatel je povinen dodržovat Ubytovací řád.

5. Ubytovatel zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách koleje podle podmínek v objektu Houska.

6. Ubytovatel je oprávněn změnit pokoj vyhrazený ubytovanému pro ubytování a přidělit mu jiný:

a) na žádost ubytovaného,

b) v případech provozní potřeby; provozní potřebou se rozumí též optimalizace využití lůžkové kapacity koleje podle čl. IV.,

V takovém případě bude mezi smluvními stranami uzavřen nový dodatek ke smlouvě - Záznam o převzetí pokoje, s uvedením nového čísla pokoje.

IV.

Podmínky pro využití optimalizace lůžkové kapacity koleje

1. V případě provozní potřeby z důvodu optimalizace lůžkové kapacity koleje je ubytovaný povinen se na výzvu ubytovatele trvale či přechodně přestěhovat v rámci budovy Houska. Na základě provozních možností bude ubytovanému nabídnuta adekvátní varianta pro přestěhování.

2. Pokud se ubytovaný přestěhuje podle odst. 1, bude mu poskytnuta jednorázová sleva podle platného ceníku ubytovatele. Úhrada za ubytování bude ubytovanému dále účtována takto:

a) v případě stejného typu lůžka nebo lůžka s vyšší cenou, na které je přestěhováván, mu bude ponechána původní standardní cena za ubytování,

b) v případě přestěhování na lůžko s nižší standardní cenou za ubytování, mu bude účtována tato nižší cena.

Výzvu k přestěhování obdrží ubytovaný elektronickým způsobem. Ubytováný je povinen na výzvu reagovat do 7 dnů. Pokud se ubytovaný nepřestěhuje do 7 dnů ode dne doručení druhé výzvy, bude mu stávající cena za ubytování navýšena o částku ve výši 50 % ze standardní ceny platné pro daný pokoj a lůžko.

3. Přestěhování z důvodu optimalizace lůžkové kapacity je možné provést jen jedenkrát za akademický rok. Další přestěhování je možné pouze s výslovným souhlasem ubytovaného a po poskytnutí jednorázové slevy podle platného ceníku ubytovatele.

V.

Platební podmínky

1. Ubytováný se zavazuje hradit cenu za ubytování formou bezhotovostního převodu na bankovní účet ubytovatele uvedený na vystavené faktuře.

2. První platba za ubytování musí být uhrazena na základě vystavené faktury před nástupem na ubytování, a to tak, aby byla částka připsána na účet ubytovatele nejpozději ke dni nástupu.

3. Následné faktury za ubytování budou ubytovanému zasílány vždy s měsíčním předstihem, přičemž splatnost každé faktury činí 14 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení. Ubytováný je povinen uhradit příslušnou částku tak, aby byla nejpozději 14 dnů před začátkem příslušného ubytovacího období připsána na účet ubytovatele.

4. Spolu s první fakturou obdrží ubytovaný ubytovací smlouvu a ubytovací řád. Tyto dokumenty je ubytovaný povinen podepsat a odevzdat při nástupu na ubytování. Nepodepsání těchto dokumentů může být důvodem k neumožnění nástupu na ubytování.

5. Aktuální stav rozhodných údajů pro platby za ubytování je ubytovanému k dispozici prostřednictvím sítě Internet na <https://www.houska-apartments.cz>.

VI.

Zánik ubytování

1. Ubytování zaniká:

a) Uplynutím doby, na kterou bylo ubytování touto smlouvou sjednáno, nedohodnou-li se smluvní strany písemně na prodloužení doby ubytování.

b) Před uplynutím sjednané doby ubytování písemnou výpovědí smlouvy ze strany ubytovaného, i bez uvedení

důvodu, s 30denní výpovědní lhůtou, plynoucí ode dne následujícího po dni doručení výpovědi ubytovateli; tímto není dotčena odpovědnost ubytovaného za škodu případně způsobenou ubytovateli předčasným zrušením ubytování podle ust. § 2330 odst. 2. občanského zákoníku. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla ubytovateli doručena třetí den po jejím odeslání. Za škodu, které ubytovatel nemohl zabránit, se vždy považuje částka odpovídající cenovému rozdílu mezi cenou za ubytování, která měla být uhrazena podle této smlouvy a cenou za ubytování, která by na základě platného ceníku měla být hrazena v případě uzavření smlouvy na skutečně realizovanou dobu ubytování. Při nedodržení 30denní výpovědní lhůty je do škody zahrnuta také platba odpovídající výši standardní ceny za ubytování v dané kapacitě za následujících 25 dnů ode dne, ke kterému ubytovanému zaniklo ubytování. Jestliže ubytovaný vypověděl smlouvu z doložených zdravotních nebo sociálních důvodů hodných zvláštního zřetele anebo z důvodu doloženého studijního pobytu v zahraničí organizovaného univerzitou, škodu vzniklou ubytovateli nenahrazuje; o uznání důvodů rozhoduje ubytovatel.

c) Před uplynutím sjednané doby ubytování písemnou výpovědí ze strany ubytovatele bez výpovědní lhůty, pokud ubytovaný i přes výstrahu hrubě porušuje své povinnosti ze smlouvy anebo dobré mravy. Hrubým porušením povinností ze smlouvy nebo dobrých mravů je vždy neplacení ceny za ubytování, ničení vybavení pokoje nebo společných prostor koleje, znečišťování pokoje nebo společných prostor koleje, obtěžování ostatních ubytovaných nevhodným chováním, apod.

d) Před uplynutím sjednané doby ubytování písemnou výpovědí ze strany ubytovatele bez výpovědní lhůty a bez předchozí písemné výstrahy, pokud:

di) ubytovaný v objektu koleje způsobil úmyslně újmu na zdraví druhé osobě nebo škodu na majetku ubytovatele či jiného ubytovaného ve výši nejméně 10.000 Kč,

dii) ubytovaný vědomě přenechal prostory vyhrazené mu k ubytování jiné osobě,

e) Způsobem stanoveným podle obecných ustanovení občanského zákoníku o zániku závazků, např. následnou nemožností plnění, kterou se pro účely této smlouvy rozumí např. případy, kdy ubytovatel pro havarijní stav prostor koleje dle rozhodnutí příslušných orgánů státní správy či samosprávy nebo z jiných objektivních důvodů (poškození nebo zničení koleje) nemůže zajistit ubytování a poskytování služeb s ubytováním spojených.

2. Výpověď daná ubytovatelem se doručuje ubytovanému buď osobně přímo v koleji proti jeho podpisu, nebo na jím uvedenou doručovací adresu jako doporučená zásilka s dodejkou do vlastních rukou; doručuje-li se výpověď prostřednictvím provozovatele poštovní licence, výpověď se považuje za doručenou uplynutím desátého kalendářního dne ode dne uložení zásilky u provozovatele poštovní licence bez ohledu na to, zda se ubytovaný o jejím uložení dozvěděl. O zaslání výpovědi je ubytovaný současně informován elektronickou poštou.

3. Výstraha jako výzva k nápravě stavu vzniklého hrubým porušením dobrých mravů v koleji nebo jinak hrubým porušením povinností z této smlouvy se doručuje ubytovanému buď osobně přímo v koleji proti jeho podpisu (odepření převzít písemnost má v tomto případě účinky doručení, o odepření převzetí musí být pořízen záznam) nebo prostřednictvím provozovatele poštovní licence doporučenou zásilkou s dodejkou do vlastních rukou; doručuje-li se výstraha prostřednictvím provozovatele poštovní licence, výstraha se považuje za doručenou uplynutím desátého kalendářního dne ode dne uložení zásilky u provozovatele poštovní licence bez ohledu na to, zda se ubytovaný o jejím uložení dozvěděl. O zaslání výstrahy je ubytovaný současně informován elektronickou poštou.

4. Výstraha jako výzva k úhradě dluhu se doručuje ubytovanému elektronickou poštou. Ubytovaný výslovně souhlasí s tím, že pokud zůstal v prodlení s platbou úhrady ceny za ubytování, může ubytovatel v této věci též zveřejnit upozornění (s uvedením jména ubytovaného a dané částky) na vývěsní desce příslušné koleje.

5. Zánik ubytování nemá vliv na pohledávky ze smlouvy vzniklé.

VIII.

Další ujednání

1. Ubytovatel prohlašuje, že s osobními údaji ubytovaného, uvedenými v této smlouvě, bude nakládáno výhradně v souladu s Obecným nařízením na ochranu osobních údajů (GDPR), schváleným Evropským parlamentem 14. 4. 2016 a účinným od 25. 5. 2018. Ubytovatel jako správce shromažďuje, zpracovává a uchovává osobní údaje jako zákonný a smluvní požadavek a rovněž pro ochranu svých oprávněných zájmů. Zpracováním osobních údajů a jejich ochranou ve smyslu tohoto ujednání se rozumí i ochrana majetku ubytovatele, života a zdraví osob prostřednictvím stálého kamerového systému, to znamená monitorováním společných prostor kolejí (vstup do objektu, otevřené spojovací chodby, schodiště).

2. Ubytováný prohlašuje, že bere na vědomí, že kolej není místem pro vnášení ani pro úschovu větší finanční hotovosti, jakož i vkladních knížek, valut a cenin, klenotů a mimořádně cenných předmětů osobní potřeby v obdobné hodnotě.

3. Ubytováný bere na vědomí, v prostorách koleje není možné doručování poštovních zásilek. Pro komunikaci s úřady a orgány veřejné moci doporučujeme využívat osobní datovou pro fyzickou osobu, jejíž užívání je bezpečné.

4. Pro další skutečnosti, smlouvou neupravené, platí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jakož i ostatních platných právních předpisů.

5. Obě strany se zavazují v den realizace nástupu do koleje uzavřít dodatek ke smlouvě obsahující:

- a) číslo pokoje, ve kterém bude ubytovanému přechodné ubytování poskytnuto,
- b) elektronickou adresu, kterou si ubytovaný závazně určil pro komunikaci elektronickou poštou s ubytovatelem a s ubytovacím systémem,
- c) "Záznam o převzetí pokoje".

6. Účinnost smlouvy je stanovena dnem uhrazení nájemného, nebo dnem doručení potvrzení žádosti. Smlouva pozbývá platnosti i účinnosti, jestliže prohlášení ubytovaného podle neodpovídá skutečnosti, a to dnem, který je uveden v oznámení ubytovatele o pozbytí platnosti i účinnosti smlouvy z uvedených důvodů. Tyto VUP jsou platné a účinné od 1. 9. 2026.