



## Přehled

- [1. O Flatio®](#)
- [2. Flatio® Smlouva o pronájmu](#)
- [3. Odstoupení od smlouvy o pronájmu](#)
- [4. Závěrečná ustanovení](#)

# VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY

pro poskytování služeb zájemcům o pronájem pod značkou Flatio® (dále též „VOP“)

*Flatio, s.r.o., se sídlem Dominikánské náměstí 187/5, 602 00 Brno, Česká republika, IČO: 038 88 703, e-mail: info@flatio.com, tel.: +44 7723 495945 (dále jen „Provozovatel“) provozuje informační systém dostupný na doméně flatio.com a jejích národních variantách (dále souhrnně označováno jako „Flatio®“). Prostřednictvím Flatio® vlastníci, správci či nájemci (dále jen „Poskytovatelé bydlení“) nabízejí k pronájmu plně zařízené prostory vhodné pro bydlení (dále jen „Obytné prostory“) zájemcům o jejich krátkodobý, střednědobý i dlouhodobý pronájem (dále jen „Zájemci“ přes aplikaci Mé pronájmy.*

## 1. O Flatio®

1.1 Platforma Flatio® slouží ke sjednávání smluv o užívání Obytných prostor (dále též „Smlouva o pronájmu“) a obsahuje základní informace o Obytných prostorech (zejména fotografie, popis vybavení, výše nájemného, znění Smlouvy o pronájmu sjednávané mezi Poskytovatelem bydlení a zájemcem) a smluvní dokumentaci k pronájmům. Flatio® umožňuje Zájemcům vyhledávat nabídky Obytných prostor. Registrovaní Zájemci mohou kontaktovat Poskytovatele bydlení a uzavírat s nimi Smlouvy o pronájmu Obytných prostor.

1.2 Zájemce je povinen uvádět ve Flatio® pravdivé, aktuální a úplné údaje. Zaškrtnutím příslušného pole uděluje Zájemce Provozovateli souhlas s nakládáním s osobními údaji. Uvedení v omyl je považováno za zvlášť závažné porušení následně uzavřené Smlouvy o pronájmu a může vést k vážným právním důsledkům, zejména k neplatnosti Smlouvy o pronájmu a vzniku nároku na náhradu škody. Provozovatel si vyhrazuje právo kontroly obsahu Flatio® za účelem odhalení porušování pravidel stanovených právními normami, těmito VOP a příslušnými smlouvami o pronájmu. Při jejich porušení může Provozovatel zrušit rezervaci či deaktivovat uživatelské účty ve Flatio®.

1.3 Provozovatel je ve vztahu k Zájemci a Poskytovateli bydlení zprostředkovatelem příležitosti uzavřít Smlouvu o pronájmu prostřednictvím Flatio®. Uzavřenou Smlouvu

o pronájmu je ve Flatio® možné jednoduše spravovat, nájemné je možné hradit zejména bezhotovostním převodem nebo platební kartou přes Flatio®.

1.4 Případné náklady související s uzavřením a plněním příslušné Smlouvy o pronájmu nesou Zámce a Poskytovatel bydlení. Vznikne-li Zámce v důsledku následných změn Smlouvy o pronájmu vůči Poskytovateli bydlení nárok na vrácení přeplatku nájemného, mají smluvní strany Smlouvy o pronájmu povinnost vzájemně se finančně vyrovnat bez účasti Provozovatele.

1.5 Provozovatel neodpovídá Zámce za žádné přímé či nepřímé škody, které mohou vzniknout v důsledku užívání Obytných prostor, včetně škod nebo ztrát způsobených požárem, krádeží nebo trestnou činností. Zámce odpovídá Poskytovateli bydlení za škody způsobené v Obytném prostoru v průběhu pronájmu.

## 2. Flatio® Smlouva o pronájmu

2.1 Obytné prostory jsou nabízeny k pronájmu plně zařízené, připravené k nastěhování. Spotřeba energií a služby spojené s užíváním Obytného prostoru (voda, elektřina, plyn a wifi internetové připojení) jsou až do výše 15 % z nájemného součástí nájemného, tj. nejsou hrazeny odděleně a nevyúčtovávají se. V případě zájmu o pronájem **Obytného prostoru** zaregistrovaný Zámce doručí Poskytovateli bydlení přes Flatio® nejprve žádost o rezervaci, (dále též **Žádost o rezervaci**), jejíž součástí jsou registrační údaje o Zámce v rozsahu nutném k rozhodnutí Poskytovatele bydlení o akceptaci jeho žádosti.

2.2 Poskytovatel bydlení má 24 hodin na akceptaci Žádosti o rezervaci, přičemž na pokyn Zámce může být doba o 24 hodin prodloužená. Změny v seznamu vybavení je po obdržení Žádosti o rezervaci Poskytovatel oprávněn provést jen po předchozím souhlasu příslušného Zámce. Poskytovatel bydlení je oprávněn zamítnout Žádost o rezervaci bez udání důvodu.

2.3 Zámce může uložit svou platební kartu do svého uživatelského účtu ve Flatio®, a to buď volitelně, nebo jako podmínku využití dané funkce. Podmínky uložení jsou Zámce sděleny v uživatelském rozhraní před uložení karty. Provozovatel je oprávněn automaticky strhnout z uložené karty pouze takovou platbu, k jejímuž stržení udělil Zámce předem samostatný výslovný souhlas v uživatelském rozhraní Flatio®. Rozsah, výše a okamžik stržení každé platby jsou Zámce sděleny před udělením souhlasu. Údaje o platební kartě zpracovává výhradně poskytovatel platebních služeb Provozovatele v souladu s mezinárodním bezpečnostním standardem PCI DSS Level 1. Provozovatel ani Poskytovatel bydlení nemá přístup k úplnému číslu platební karty, kódu CVV ani dalším citlivým údajům platební karty. Zámce je oprávněn kdykoliv odstranit uloženou kartu a odvolat udělený souhlas prostřednictvím nastavení svého uživatelského účtu ve Flatio®, pokud konkrétní platba dosud nebyla iniciována.

2.4 Akceptací Žádosti o rezervaci je ze strany Poskytovatele bydlení učiněn návrh Smlouvy o pronájmu, který je přes Flatio® zaslán Zámce k přijetí. Znění návrhu Smlouvy o pronájmu odpovídá v podstatných ohledech znění umístěnému na Flatio® u příslušné nabídky Obytného prostoru. Počet osob uvedených v rezervaci je závazný a nesmí překročit maximální kapacitu Obytného prostoru.

2.5 Zámce má od akceptace Žádosti o rezervaci Poskyvatel bydlení ochrannou dobu 24 hodin na přijetí nabídky k uzavření Smlouvy o pronájmu.

2.6 Nabídka k uzavření Smlouvy o pronájmu je Zájemcem přijata okamžikem, kdy je splněna poslední z těchto náležitostí:

- A. Zájemce ve Flatio® vyplní požadované identifikační údaje k doplnění do návrhu Smlouvy o pronájmu (poté mu je finální znění Smlouvy o pronájmu vygenerováno ke kontrole),
- B. Zájemce ve Flatio® odklikne tlačítko pro podepsání smlouvy, a
- C. po vyplnění kódu z verifikační zprávy přijme Zájemce návrh Smlouvy o pronájmu odkliknutím tlačítka „Přijímám návrh Smlouvy o pronájmu“.

Následně Zájemce do svého profilu ve Flatio® nahraje sken dokladu totožnosti. Poskytovatel bydlení je povinen zkontrolovat, že údaje v nájemní smlouvě odpovídají údajům v nahané kopii dokladu totožnosti.

2.7 Zájemce je bezodkladně po uzavření Smlouvy o pronájmu povinen uhradit Provozovateli servisní poplatek, částku odpovídající výši prvního nájmu a kauci (je-li stanovena) dle Smlouvy o pronájmu (dále též dohromady jako „První nájem“), nejpozději však do 24 hodin od akceptace Žádosti o rezervaci Poskytovatelem bydlení. Okamžikem úplné a řádné úhrady předepsané platby se Smlouva o pronájmu stává účinnou. Na pokyn/potvrzení Poskytovatele bydlení může být doba prodloužená. Je-li Žádost o rezervaci provedena méně než 24 hodin před časem nastěhování dle Smlouvy o pronájmu, zkracuje se výše uvedená lhůta z 24 hodin na 3 hodiny. Poskytovatel bydlení není v době 24 hodin od schválení oprávněn pronajmout předmětný Obytný prostor jinému Zájemci či jakékoliv jiné osobě. Úplné znění Smlouvy o pronájmu je uživatelům přístupné v systému Flatio® a odesláno na email.

2.8 Pokud Zájemce podepsal Smlouvu o pronájmu a uhradil První nájem, je Smlouva o pronájmu oboustranně závazná.

2.9 Nesplní-li Zájemce povinnost uhradit První nájem v souladu s se Smlouvou o pronájmu včas, Smlouva o pronájmu se od počátku ruší. Pokud Zájemce splní svou povinnost uhradit Servisní poplatek a První nájem po uplynutí doby splatnosti a Poskytovatel bydlení do 24 hodin poté nenamítne zrušení Smlouvy o pronájmu, má se za to, že rozvazovací podmínka nebyla naplněna a Smlouva o pronájmu je platná.

2.10 Zájemce o bydlení má právo bez udání důvodu před datem nastěhování jednostranně ukončit Smlouvu o pronájmu výpovědí bez výpovědní doby s účinkem ke dni doručení Pronajímateli. Poměrnou část již uhrazeného Prvního nájmu zašle Provozovatel Zájemci o bydlení zpět ve výši specifikované ve storno podmínkách v detailu dané nabídky ve Flatio® a následně vyjádřené v Žádosti o rezervaci vztahující se ke konkrétní Smlouvě o pronájmu. Zbývající část již uhrazeného Prvního nájmu slouží jako náhrada nákladů spojených s ukončením Smlouvy o pronájmu a jako smluvní pokuta pro Poskytovatele bydlení.

2.11 Poskytovatel bydlení má právo rovněž bez udání důvodu před datem nastěhování jednostranně ukončit Smlouvu o pronájmu výpovědí bez výpovědní doby s účinkem ke dni doručení Zájemci. První nájemné a Servisní poplatek se vrací Zájemci v plné výši.

2.12 Je-li po nastěhování Zájemce účinnost Smlouvy o pronájmu Zájemcem předčasně ukončena, Servisní poplatek se nevrací. Pokud je Smlouva o pronájmu předčasně ukončena Poskytovatelem bydlení, má Zájemce nárok na slevu z dalšího Servisního poplatku v poměrné části odpovídající zkrácené době původně sjednané Smlouvy o pronájmu.

2.13 Provozovatel je oprávněn jednostranně započítávat své pohledávky vůči Zájemci na jeho pohledávky vůči Provozovateli. Refundace Provozovatel odesílá Zájemci v měně předepsaného nájemného. Poplatky spojené s platbami (přepočty měn apod.) hradí vždy převodce.

2.14 Poskytovatel bydlení může na Flatio® požadovat kauci v souladu s požadavky příslušných vnitrostátních, regionálních a místních právních předpisů. Pokud kauce není ex lege povinná, může být vyžadována pouze u smluv trvajících 180 dní nebo déle. Úhrada kauce je pak podmínkou platnosti sjednané Smlouvy o pronájmu. Kauce se vrací bankovním převodem nejpozději do 7 dnů od ukončení smlouvy, pokud Zájemce po závěrečné prohlídce zanechá Obytný prostor čistý a v dobrém stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. V opačném případě je Poskytovatel bydlení oprávněn započíst náhradu škody nebo neuhrazené platby Zájemce oproti kauci.

2.15 Nedílnou součástí Smlouvy o pronájmu je domovní řád a předávací protokol včetně všech příloh. Tyto dokumenty předloží Zájemci k podpisu Poskytovatel bydlení.

### **3. Odstoupení od smlouvy o pronájmu**

3.1 Provozovatel garantuje Zájemci po předání příslušného Obytného prostoru právo odstoupit od Smlouvy o pronájmu z důvodu zásadní a neřešitelné rozdílnosti mezi nabídkou v době vytvoření Žádosti o rezervaci příslušného Obytného prostoru na Flatio® oproti skutečnosti, a to do 20:00 dne následujícího po dni předání příslušného Obytného prostoru (tzv. Move-in guarantee). Zájemce je povinen odstoupení neprodleně Provozovateli oznámit telefonicky nebo emailem a následně doložit podklady k odstoupení.

3.2 Právo na odstoupení od Smlouvy o pronájmu Zájemci vznikne, pokud

- A. se jedná o odlišný Obytný prostor, než který je uveden na Flatio®, nebo
- B. se jedná o zásadní hygienický nedostatek Obytného prostoru z nabídky (např. vlhkost a plíseň v Obytném prostoru, nefunkční vytápění, elektřina či voda) a Poskytovatel bydlení do 48 hodin od předání Obytného prostoru nesoulad s inzerovanou nabídkou neodstraní nebo se se Zájemcem nedohodne na snížení nájemného.

3.3 Jestliže na základě dohody Zájemce a Poskytovatele bydlení dojde k předání Obytného prostoru bytu později než první den pronájmu a Zájemce o této dohodě písemně neinformuje Provozovatele nejpozději v první sjednaný den nájmu, ustanovení článku 3.1. se nepoužije.

3.4 Pokud Zájemce odstoupí od Smlouvy o pronájmu dle 3.1; nebo pokud Poskytovatel bydlení odmítne předat Obytný prostor Zájemci na základě platné a účinné Smlouvy o pronájmu, má Zájemce právo na

- A. úhradu nákladů srovnatelného náhradního ubytování v délce 7 dnů (cena/den dle Smlouvy o pronájmu + max 25 %),
- B. pomoc Provozovatele při vyhledávání nových vhodných Obytných prostor v podobné cenové relaci a místě,
- C. vrácení Servisního poplatku.

3.5 Náklady náhradního ubytování Provozovatel proplácí zpětně po prošetření celé záležitosti. Zájemce je povinen doložit neprodleně podklady nezbytné k proplacení; pokud tak neučiní do 14 kalendářních dnů od prvního dne náhradního ubytování, právo na úhradu náhradního ubytování ztrácí.

## 4. Závěrečná ustanovení

4.1 Je-li některé ustanovení VOP neplatné či neúčinné nebo se takovým stane, namísto neplatných ustanovení nastoupí ustanovení, jehož smysl se neplatnému ustanovení co nejvíce přibližuje. Neplatností nebo neúčinností jednoho ustanovení není dotčena platnost ostatních ustanovení.

4.2 Nabídky Obytných prostor zveřejněné na Flatio® obsahují údaje sdělené jednotlivými Poskytovateli bydlení. Provozovatel neodpovídá za přesnost, úplnost a správnost nabídek Obytných prostor a informací v nich zveřejněných.

4.3 Zájemce bere na vědomí, že Smlouva o pronájmu je smluvním vztahem výhradně mezi ním a Poskytovatelem bydlení. Provozovatel neodpovídá Zájemci za případná porušení povinností Poskytovatele bydlení ze Smlouvy o pronájmu.

4.4 Poskyvatelé bydlení a Zájemci si mohou navzájem prostřednictvím Flatio® udělovat hodnocení. Hodnocení je přístupné Provozovateli a uživatelům systému Flatio®.

4.5 Provozovatel může při vyhledávání vhodných Zájemců zveřejňovat inzeráty Obytných prostor prostřednictvím třetí strany a zveřejňovat recenze Zájemců na tyto Obytné prostory, včetně fotografií.

4.6 Tyto VOP se řídí a jsou vytvořeny v souladu s českým právem. Pokud Poskytovatel bydlení a Zájemce mají postavení spotřebitele a pokud právní předpisy na ochranu spotřebitele v zemi jejich bydliště obsahují ustanovení, která jsou pro ně výhodnější, použijí se tato ustanovení bez ohledu na volbu českého práva. Poskytovatel bydlení a Zájemce se jako spotřebitel může obrátit na soudní projednání sporu u soudu v místě svého bydliště nebo u příslušného soudu v místě podnikání Provozovatele. Provozovatel může vymáhat svá práva vůči Poskytovateli bydlení a Zájemci jako spotřebiteli pouze u soudu, v jehož obvodu má Poskytovatel bydlení a Zájemce bydliště (sídlo). Jsou-li Poskytovatel bydlení a Zájemce podnikatelé, prohlašují, že souhlasí s výlučnou pravomocí českých soudů.

4.7 Poskytovatel bydlení je odpovědný za dodržování všech zákonů, pravidel, předpisů a smluv s třetími stranami, které se vztahují na jeho Obytné prostory. Informace, které Provozovatel poskytuje ohledně právních požadavků, mají pouze informativní charakter; Poskytovatel bydlení by si měl své povinnosti vždy řádně zjistit a ověřit. Poskytovatel bydlení odpovídá za nakládání se zpřístupněnými osobními údaji Zájemce a dalších osob a jejich používání v souladu s platnými zákony o ochraně osobních údajů.

4.8 Provozovatel si vyhrazuje právo poskytovat služby a provozovat webové stránky dle vlastního uvážení. Informace na webových stránkách jsou poskytovány "tak, jak jsou", a bez jakýchkoliv záruk nebo podmínek, ať už výslovných, předpokládaných nebo zákonných. Pokud Zájemce a Poskytovatel bydlení nemají postavení spotřebitele, Provozovatel se výslovně zříká jakýchkoli předpokládaných záruk vlastnictví, prodejnosti nebo vhodnosti pro určitý účel. Provozovatel se výslovně zříká jakýchkoli předpokládaných záruk za neporušení práv. Provozovatel nepřebírá žádnou odpovědnost za chyby nebo opomenutí na webových

stránkách, v aplikaci nebo při poskytování služeb; za jakékoli selhání, zpoždění nebo přerušení webových stránek nebo aplikace; za jakékoli ztráty nebo škody vzniklé v důsledku používání služeb nebo webových stránek; za jakékoliv chování uživatelů služeb nebo webových stránek nebo aplikace.

4.9 Toto ustanovení se použije pouze v případě, že Poskytovatel bydlení a Zájemce jsou podnikatelé. Provozovatel, jeho akcionáři, ředitelé, vedoucí pracovníci, zaměstnanci nebo zástupci neodpovídají (společně nebo nerozdílně) Poskytovateli bydlení a Zájemci za:

- A. ztrátu zisku, podnikání nebo příjmů;
- B. ztrátu nebo poškození dat, informací nebo softwaru;
- C. ztrátu obchodní příležitosti;
- D. ztrátu předpokládaných úspor;
- E. ztrátu dobré pověsti; nebo
- F. jakékoli nepřímé nebo následné ztráty vyplývající ze služeb poskytovaných společnostmi Flatio® nebo v souvislosti s nimi, a to bez ohledu na to, zda jste byli na možnost vzniku škody upozorněni.

4.10 Toto ustanovení se použije pouze v případě, že Poskytovatel bydlení a Zájemce o bydlení jsou spotřebiteli. Provozovatel je při porušení těchto VOP odpovědný za ztrátu nebo škodu, kterou Poskytovatel bydlení a Zájemce utrpí a která je předvídatelným důsledkem porušení těchto VOP ze strany Provozovatele nebo jeho nedbalosti. Provozovatel není odpovědný za nepředvídatelnou ztrátu nebo škodu. Ztráta nebo škoda je předvídatelná, pokud je zřejmým důsledkem porušení povinností Provozovatele nebo pokud ji Poskytovatel bydlení, Zájemce a Provozovatel předpokládali v době, kdy byly uzavřeny tyto VOP.

4.11 Provozovatel nenese vůči Poskytovateli bydlení a Zájemci žádnou odpovědnost za ušlý zisk, ztrátu podnikání, přerušení podnikání nebo ztrátu obchodní příležitosti.

4.12 Poskytovatel bydlení a Zájemce berou na vědomí a souhlasí s tím, že Provozovatel neodpovídá za správnost informací zveřejněných na webových stránkách uživateli a nezaručuje, že jakékoliv informace uvedené na webových stránkách jsou přesné, pravdivé nebo úplné. Provozovatel výslovně vylučuje odpovědnost za jakoukoli ztrátu, škodu nebo újmu, která vznikne Poskytovateli bydlení, Zájemci nebo jakékoli třetí straně v důsledku nepřesných informací uvedených na webových stránkách.

4.13 Pokud jakýkoliv příslušný orgán shledá jakoukoli část tohoto oddílu nevymahatelnou, bude odpovědnost omezena v maximálním možném rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy.

4.14 Verze uvedené v jiném než místním jazyce Obytného prostoru mají pouze informativní charakter a nejsou nedílnou součástí právního úkonu. Pokud existují odchylky mezi místní a cizojazyčnou verzí, je rozhodující pouze místní verze.

4.15 Provozovatel poskytuje své služby spočívající v možnosti rezervace a obstarání příležitosti uzavřít smlouvu o pronájmu Zájemcům a Poskytovatelům bydlení ihned po registraci do aplikace Flatio® s jejich výslovným souhlasem vyjádřeným registrací. Zájemce a Poskytovatel bydlení berou na vědomí, že nemají nárok jako spotřebitelé na vrácení servisního poplatku, protože jim provozovatel výše jmenované služby poskytl již před zaplacením servisního poplatku.

4.16 Provozovatel je oprávněn VOP měnit a doplňovat, přičemž je povinen vždy novou verzí oznámit e-mailem uživatelům Flatio® a zveřejnit na [www.flatio.com](http://www.flatio.com). Uživatelé Flatio® jsou

oprávněni provedené změny odmítnout ve lhůtě do 10 dnů ode dne oznámení. Pokud uživatelé Flatio® v této lhůtě změny neodmítnou, stanou se pro ně účinné. Provedené změny a doplnění VOP nabývají účinnosti k uvedenému datu změny.

Platné od 1. 6. 2026