



Pregled

1. O Flatio®
2. Ugovor o najmu Flatio®
3. Odustanak od ugovora o najmu
4. Završne odredbe

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

za pružanje usluga Tražiteljima smještaja pod brendom Flatio® ("Opći uvjeti")

Flatio, s.r.o., sa sjedištem na adresi Dominikánské náměstí 187/5, 602 00 Brno, Češka Republika, OIB: 038 88 703, e-mail: info@flatio.com, telefon: +44 7723 495945 (dalje "Operator") upravlja informacijskim sustavom dostupnim pod domenom flatio.com i njenim državno-specifičnim poddomenama (u daljnjem tekstu zajedno "Flatio®"). Flatio omogućuje vlasnicima i upraviteljima ("Pružatelji smještaja") potpuno namještenih prostora pogodnih za stanovanje ("Stambeni prostor") da ih ponude putem aplikacije My Rentals u najam osobama zainteresiranim za najam, ("Tražitelji smještaja") na kratkoročno ili dugoročno razdoblje.

1. O Flatio®

1.1 Platforma Flatio® koristi se prilikom sklapanja ugovora o korištenju stambenih prostora te sadrži osnovne informacije o stambenim prostorima (uključujući, ali ne ograničavajući se na: fotografije, opis namještaja, iznos najamnine i tekst ugovora o najmu koji će biti sklopljen između Pružatelja smještaja i Tražitelja smještaja) i dokumente za najam. Flatio® omogućuje potencijalnim Tražiteljima smještaja pregled Stambenih prostora navedenih na ovoj platformi. Registrirani Tražitelji smještaja onda kontaktirati Pružatelje smještaja i zaključiti s njima ugovor za korištenje Stambenog prostora ("**Ugovor o Najmu**").

1.2 Tražitelj smještaja je obvezan pružiti istinite, ažurirane i potpune informacije na Flatio® aplikaciji. Označavanjem odgovarajućeg polja, Tražitelj smještaja pristaje na obradu svojih osobnih podataka od strane Operatora. Pružanje netočnih podataka smatra se posebno ozbiljnim kršenjem kasnije sklopljenog Ugovora o najmu i može rezultirati pravnim posljedicama, posebice ništetnošću Ugovora o najmu i zahtjevom za naknadu štete. Operator zadržava pravo provjere sadržaja na Flatio® radi utvrđivanja kršenja pravila navedenih u ovom dokumentu o Općim uvjetima i odgovarajućim Ugovorima o najmu. Operator zadržava pravo otkazati rezervacije i deaktivirati profil korisnika u slučaju kršenja Flatio® pravila.

- 1.3 Operator djeluje kao posrednik koji olakšava zaključenje ugovora o najmu između Tražitelja smještaja i Pružatelja smještaja. Ugovorima o najmu lako se upravlja kroz Flatio®, najam se plaća putem bezgotovinskog plaćanja ili kartičnim plaćanjem putem Flatio® platforme.
- 1.4 Sve troškove vezane uz zaključenje Ugovora o najmu i njegovu provedbu snose Tražitelj smještaja i Pružatelj smještaja. Ako Tražitelj smještaja ima pravo na povrat preplaćene najamnine koja je nastala zbog promjene Ugovora o najmu, Pružatelj smještaja i Tražitelj smještaja dužni su bez sudjelovanja Operatora podmiriti nastale financijske obveze.
- 1.5 Operator neće biti odgovoran Tražitelju smještaja za bilo kakvu izravnu ili neizravnu štetu koja može proizaći iz korištenja Stambenih prostora, uključujući štetu ili gubitke nastale požarom, krađom ili kriminalnim aktivnostima. Tražitelj smještaja potpuno odgovara Pružatelju smještaja za štetu prouzrokovanu u Stambenom prostoru tijekom najma.

2. Flatio® Ugovor o Najmu

- 2.1 Oglašeni Stambeni prostori su potpuno namješteni i spremni za useljenje. Troškovi povezani s korištenjem Stambenih prostora (voda, struja, plin i Wi-Fi internet veza) uključeni su u najam do 15% najamnine i ne naplaćuju se zasebno Tražiteljima smještaja. Ako je Tražitelj smještaja koji je kreirao račun na Flatio® zainteresiran za najam određenih Stambenih prostora, mora poslati zahtjev za rezervaciju ("**Zahtjev za rezervaciju**") Pružatelju smještaja putem Flatio®, koji automatski uključuje njihove registracijske podatke u mjeri potrebnoj za Pružatelja smještaja da odluči hoće li razmotriti i odobriti Zahtjev za rezervaciju.
- 2.2 Pružatelj smještaja ima 24 sata da prihvati Zahtjev za rezervaciju (iako se taj rok može produžiti za dodatnih 24 sata prema uputama Tražitelja smještaja). Promjene u popisu opreme nakon primitka Zahtjeva za rezervaciju moguće su samo uz prethodnu suglasnost Tražitelja smještaja. Pružatelj smještaja ima pravo odbiti Zahtjev za rezervaciju bez navođenja razloga.
- 2.3 Tražitelj smještaja može pohraniti svoju platnu karticu na svoj korisnički račun u Flatio®, bilo neobvezno, bilo kao uvjet za korištenje određene funkcije. Uvjeti pohrane priopćavaju se Tražitelju smještaja u korisničkom sučelju prije pohrane kartice. Operator ima pravo automatski teretiti s pohranjene kartice samo onu uplatu za koju je Tražitelj smještaja prethodno dao zasebnu izričitu suglasnost u korisničkom sučelju Flatio®. Opseg, iznos i trenutak svakog terećenja priopćavaju se Tražitelju smještaja prije davanja suglasnosti. Podatke o platnoj kartici obrađuje isključivo pružatelj platnih usluga Operatora u skladu s međunarodnim sigurnosnim standardom PCI DSS Level 1. Ni Operator ni Pružatelj smještaja nema pristup punom broju platne kartice, CVV kodu ni drugim osjetljivim podacima platne kartice. Tražitelj smještaja u svakom trenutku ima pravo ukloniti pohranjenu karticu i opozvati danu suglasnost putem postavki svog korisničkog računa u Flatio®, pod uvjetom da konkretna uplata još nije pokrenuta.
- 2.4 Prihvaćanjem Zahtjeva za rezervaciju, Pružatelj smještaja šalje ponudu za zaključenje Ugovora o najmu Tražitelju smještaja putem Flatio® radi prihvaćanja. Tekst Ugovora o najmu mora biti u bitnim aspektima usklađen s tekstom objavljenim na Flatio® u opisu navedenih Stambenih prostora. Broj osoba naveden u rezervaciji je obvezujući.

2.5 Od trenutka prihvaćanja Zahtjeva za rezervaciju, započinje razdoblje zaštite od 24 sata u korist Tražitelja smještaja tijekom kojeg mogu prihvatiti ponudu za zaključenje Ugovora o najmu.

2.6 Ponuda za zaključenje Ugovora o najmu smatra se prihvaćenom od strane Tražitelja smještaja nakon što su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

- A. Tražitelj smještaja je popunio potrebne informacije na Flatio[®], koje se zatim unose u nacrt Ugovora o najmu (čiji se konačni tekst zatim generira radi pregleda od strane Tražitelja smještaja),
- B. Tražitelj smještaja je odobrio Ugovor o najmu pritiskom na odgovarajući gumb na Flatio[®], i
- C. Unosom potvrdnog koda, koji Operator šalje Tražitelju smještaja, on prihvaća ponudu za potpisivanje Ugovora o najmu (klikom na "Prihvaćam predloženi Ugovor o najmu").

Nakon toga, Tražitelj smještaja učitava skeniranu kopiju svoje osobne iskaznice na Flatio[®]. Pružatelj smještaja osigurava da podaci u Ugovoru o najmu odgovaraju podacima u učitanoj primjerku osobne iskaznice Tražitelja smještaja.

2.7. Tražitelj smještaja platit će Operatoru naknadu za uslugu, prvu najamninu i polog (ako je primjenjivo) prema Ugovoru o najmu (zajedno kao "**Prva uplata**") odmah po zaključenju Ugovora o najmu, u svakom slučaju, najkasnije u roku od 24 sata od prijema Zahtjeva za rezervaciju od strane Pružatelja smještaja. Od trenutka kada je propisana uplata pravilno i u potpunosti izvršena, Ugovor o najmu stupa na snagu. Gornji rok može se produljiti prema uputi/suglasnosti Pružatelja smještaja. Ako je Zahtjev za rezervaciju podnesen manje od 24 sata prije vremena useljenja navedenog u Ugovoru o najmu, razdoblje za navedenu uplatu skraćuje se s 24 sata na 3 sata od prijema Zahtjeva za rezervaciju. Tijekom prvih 24 sata nakon prijema Zahtjeva za rezervaciju, Pružatelj smještaja ne smije iznajmiti navedene Stambene prostore drugom Tražitelju smještaja ili trećoj strani. Konačni tekst Ugovora o najmu dostupan je na Flatio[®] i bit će poslan na e-poštu korisnika.

2.8. Ako je Tražitelj smještaja potpisao Ugovor o najmu i izvršio Prvu uplatu, Ugovor o najmu obvezuje ugovorne strane.

2.9. Ako Tražitelj smještaja ne ispuni svoju obvezu plaćanja Prve uplate, smatrat će se da je Ugovor o najmu otkazan. Ako Tražitelj smještaja ispuni svoju obvezu plaćanja Prve uplate nakon roka navedenog u točki 2.7, ali Pružatelj smještaja ne iskoristi svoje pravo na otkazivanje Ugovora o najmu unutar sljedećih 24 sata nakon roka navedenog u točki 2.7. gore, Ugovor o najmu stupa na snagu.

2.10. Tražitelj smještaja ima pravo raskinuti Ugovor o najmu prije datuma useljenja (predaje Stambenih prostora) slanjem obavijesti koja stupa na snagu od datuma dostave Pružatelju smještaja. Operator će vratiti Tražitelju smještaja razmjerni iznos Prve najamnine i Naknade za uslugu koji je već plaćen u iznosu navedenom u uvjetima otkazivanja u detaljima ponude na Flatio[®] i kasnije izraženom u Zahtjevu za rezervaciju koji se odnosi na određeni Ugovor o najmu. Preostali dio Prve uplate služit će kao nadoknada troškova povezanih s raskidom Ugovora o najmu i kao kazna u korist Pružatelja smještaja.

2.11. Pružatelj smještaja može raskinuti Ugovor o najmu bez ikakvog razloga i bez roka unutar kojeg je dužan obavijestiti, sukladno pisanoj obavijesti prije dana predaje Stambenih prostora. U tom slučaju Prva uplata se u potpunosti vraća Tražitelju smještaja.

2.12. Ako Tražitelj smještaja raskine Ugovor o najmu prijevremeno nakon useljenja, Naknada za uslugu neće biti vraćena. Ako Pružatelj smještaja prijevremeno raskine Ugovor o najmu,

Tražitelj smještaja ima pravo na popust na drugu Naknadu za uslugu, u proporcionalnom dijelu koji odgovara skraćenom razdoblju prvotno dogovorenog Ugovora o najmu.

2.13. Operator može jednostrano namiriti svoja potraživanja prema Tražiteljima smještaja protiv njihovih potraživanja prema Operatoru. Sve naknade vezane uz plaćanja (konverzije valuta, itd.) uvijek plaća korisnik koji šalje uplatu.

2.14. Pružatelj smještaja na Flatio® može zahtijevati polog sukladno zahtjevima propisanim relevantnim nacionalnim, regionalnim i lokalnim zakonodavstvom. Ako polog nije obavezan, može se tražiti samo za ugovore koji traju 180 dana ili više. Uplata pologa tada je uvjet za važenje Ugovora o najmu. Pružatelj smještaja će vratiti polog bankovnim transferom u roku od najviše 7 dana nakon završetka Ugovora o najmu, pod uvjetom da Tražitelj smještaja napusti stan čist i u dobrom stanju nakon konačnog pregleda, uzevši u obzir normalnu potrošnost stvari. Inače, Pružatelj smještaja ima pravo umanjiti štetu ili nepodmirena plaćanja Tražitelja smještaja prema Ugovoru o najmu iz pologa.

2.15. Kućna pravila i protokol predaje (uključujući sve priloge) sastavni su dio Ugovora o najmu. Ovi dokumenti bit će dostavljeni Tražitelju smještaja od strane Pružatelja smještaja.

3. Prava i obveze Tražitelja smještaja kao budućeg najmoprimca

3.1. Operator će odobriti Tražitelju smještaja pravo na odustanak od Ugovora o najmu nakon predaje stambenih prostora do 20:00 sati na dan koji slijedi nakon datuma predaje Stambenih prostora, ako specifikacije Stambenih prostora na Flatio® u bitnome ne odgovaraju stvarnom stanju i problem se ne može odmah riješiti. Pravo na odustanak od Ugovora o najmu ne nastaje ako razlog odustanka nije: a) činjenica da se radi o drugačijem stanu ili b) značajna higijenska manjkavost stana iz ponude (npr. vlaga i plijesan u stanu, kvar grijanja, struje ili vode) i Pružatelj smještaja riješi problem unutar 48 sati od predaje stana (npr. obnovi funkcionalnost TV signala, prilagodi stan prema informacijama navedenim u ponudi, ili se dogovori o popustu na najam s Tražiteljem smještaja). Tražitelj smještaja dužan je obavijestiti Operatora o odustanku telefonom ili e-poštom, a zatim dostaviti dokumente za odustanak.

3.2. Pravo na odustanak od Ugovora o najmu nastaje samo ako je razlog odustanka:

A. činjenica da Stambeni prostori nisu isti kao oni navedeni na Flatio®, ili

B. ako postoji značajan problem s higijenom ili funkcionalnošću Smještajnih prostora (kao što su plijesan, nedostatak grijanja, struje ili vode) i Pružatelj smještaja ne riješi problem unutar 48 sati od predaje smještaja ili se ne dogovori o smanjenju najamnine s Tražiteljem smještaja.

3.3 Ako, sukladno dogovoru između Tražitelja smještaja i Pružatelja smještaja, Stambeni prostori budu predani kasnije od prvog dana najma i Tražitelj smještaja ne obavijesti Operatora pismeno o takvom dogovoru najkasnije do prvog dogovorenog dana najma, odredbe iz stavka 3.1 neće se primjenjivati.

3.4 Ako se Tražitelj smještaja odustane od Ugovora o najmu sukladno 3.1; ili ako Pružatelj smještaja odbije predati Stambene prostore Tražitelju smještaja sukladno sklopljenom i važećem Ugovoru o najmu, Tražitelj smještaja ima pravo na:

A. Isplatu troškova za zamjenski smještaj usporediv s originalnim smještajem tijekom 7 dana (cijena/dan prema Ugovoru o najmu + najviše 25%),

- B. Pomoć Operatora u pronalaženju novog prikladnog smještaja u sličnom cjenovnom rasponu i lokaciji,
- C. Povrat Naknade za uslugu.

3.5. Operator će troškove za zamjenski smještaj isplatiti retroaktivno, nakon što su razjašnjene sve okolnosti pojedinog slučaja. Tražitelj smještaja dužan je bez odgode pružiti potrebne dokaze za povrat troškova; ako to ne učini unutar 14 kalendarskih dana od prvog dana useljenja u zamjenski smještaj, gubi pravo na povrat troškova.

4. Završne odredbe

4.1. Ako bilo koja odredba ovog dokumenta o Općim uvjetima poslovanja postane nevažeća ili ništetna, takva nevažeća odredba zamijenit će se novom odredbom koja najbliže odražava namjeru nevažeće odredbe. Ne valjanost ili ništetnost pojedinih odredbi neće utjecati na valjanost preostalih odredbi.

4.2 Ponude Stambenih prostora objavljene na Flatio® sadrže podatke koje pružaju pojedini Pružatelji smještaja. Operator nije odgovoran za točnost, potpunost i istinitost ponuda i informacija sadržanih u njima. Međutim, Operator pruža Tražitelju smještaja jamstvo za takve slučajeve, sukladno ovim Općim uvjetima poslovanja.

4.3. Tražitelj smještaja prihvaća da je Ugovor o najmu isključivo pravni odnos između njega i Pružatelja smještaja. Operator ne odgovara Tražitelju smještaja za bilo kakvo kršenje obveza od strane Pružatelja smještaja prema Ugovoru o najmu.

4.4 Pružatelji smještaja i Tražitelji smještaja mogu ocjenjivati jedni druge putem Flatio®. Ocjenjivanje je dostupno Operatoru i korisnicima Flatio®.

4.5 Operator ima pravo objavljivati Stambene prostore navedene od treće strane i objavljivati recenzije Tražitelja smještaja o Stambenim prostorima, uključujući fotografije.

4.6. Ovaj dokument o Općim uvjetima poslovanja podložan je i pripremljen u skladu s češkim zakonom. Ako Pružatelj smještaja i Tražitelj smještaja djeluju kao potrošači a obvezne zakonske odredbe o zaštiti potrošača u njihovoj zemlji premašuju odredbe ovog dokumenta i pružaju im povoljnija prava, tada će se primjenjivati te odredbe bez obzira na odabir češkog prava. Pružatelj smještaja i Tražitelj smještaja mogu, kao potrošači, pokrenuti sve pravne postupke u vezi s ovim dokumentom o Općim uvjetima poslovanja pred nadležnim sudom svojeg prebivališta ili nadležnim sudom sjedišta Flatio® u Češkoj Republici. Ako Flatio® namjerava ostvariti svoja prava protiv Pružatelja smještaja i Tražitelja smještaja kao potrošača, to može učiniti samo pred sudovima zemlje u kojoj Pružatelj smještaja i Tražitelj smještaja imaju prebivalište. Ako Pružatelj smještaja i Tražitelj smještaja djeluju kao pravne osobe, Pružatelj smještaja i Tražitelj smještaja pristaju na isključivu nadležnost čeških sudova.

4.7. Pružatelj smještaja odgovoran je za razumijevanje i pridržavanje svih zakona, pravila, propisa i ugovora s trećim stranama koji se odnose na njegove Stambene prostore. Informacije koje pruža Flatio® o pravnim zahtjevima služe isključivo u informativne svrhe. Pružatelj smještaja treba neovisno utvrditi svoje obveze. Pružatelj smještaja odgovoran je za postupanje i korištenje osobnih podataka Tražitelja smještaja i drugih osoba u skladu s važećim zakonima o zaštiti podataka.

4.8.4.8 Operator zadržava pravo pružanja usluga i sadržaja web stranice prema vlastitom i apsolutnom nahođenju. Operator jamči da su informacije na web stranici

dostavljene "kakve jesu" i bez ikakvog izričitog, prešutnog ili zakonskog jamstva ili uvjeta. Osim ako Pružatelj smještaja i Tražitelj smještaja nisu potrošači, operator se izričito odriče bilo kakvih implicitnih jamstava vlasništva, mogućnosti prodaje ili prikladnosti za određenu svrhu. Operator se izričito odriče bilo kakvog impliciranog jamstva nekršenja. Operator ne preuzima odgovornost za bilo kakve pogreške ili propuste na web stranici ili platformi ili za pružanje usluga; za bilo kakve kvarove, kašnjenja ili prekide na web stranici ili platformi; za bilo kakvu štetu ili gubitke proizašle iz korištenja usluga ili web stranice; za ponašanje korisnika usluga ili web stranice ili platforme.

4.9. Ova odredba se primjenjuje samo kada su Pružatelj smještaja i Tražitelj smještaja pravne osobe, a ne potrošači. Operator, njegovi dioničari, direktori, dužnosnici, zaposlenici ili agenti neće biti odgovorni (zajedno i pojedinačno) Pružatelju smještaja i Tražitelju smještaja za:

- A. gubitak dobiti, poslovanja ili prihoda;
- B. gubitak ili iskorištavanje podataka, informacija ili softvera;
- C. gubitak poslovnih prilika;
- D. gubitak predviđenih ušteda;
- E. gubitak ugleda; ili
- F. bilo kakve neizravne ili posljedične štete proizašle iz ili u vezi s uslugama koje pruža Flatio®, bez obzira jesu li obaviješteni o mogućnosti štete.

4.10. Ova odredba se primjenjuje samo ako su Pružatelj smještaja i Tražitelj smještaja potrošači. Ako Flatio® ne poštuje ovaj dokument o Općim uvjetima poslovanja, Operator će biti odgovoran za svaku štetu ili gubitak koje Pružatelj smještaja i Tražitelj smještaja pretrpe, a koje je predvidljiva posljedica povrede ovog dokumenta o Općim uvjetima poslovanja od strane Operatora ili njegove nemarnosti. Međutim, Operator neće biti odgovoran za bilo kakvu štetu ili gubitak koji nije predvidiv. Šteta ili gubitak smatrat će se predvidivim ako je jasna posljedica povrede ovog dokumenta o Općim uvjetima poslovanja ili ako su Pružatelj smještaja, Tražitelj smještaja i Operator bili svjesni mogućnosti takve štete ili gubitka prilikom sklapanja ovog dokumenta o Općim uvjetima poslovanja.

4.11 Operator nije odgovoran Pružatelju smještaja i Tražitelju smještaja za gubitak dobiti, gubitak poslovanja, prekid poslovanja ili gubitak poslovnih prilika.

4.12 4.12 Pružatelj smještaja i Tražitelj smještaja prihvaćaju i slažu se da operator nije odgovoran za točnost informacija koje korisnici objavljuju na web stranici i ne jamči da su informacije na web stranici točne, istinite ili potpune. Operator se izričito odriče odgovornosti za bilo kakav gubitak, oštećenje, poteškoće ili štetu koja je prouzročena Pružatelju smještaja ili Tražitelju smještaja ili trećim osobama kao rezultat netočnih informacija na web stranici.

4.13 Ako nadležno tijelo smatra da je bilo koji dio ove odredbe neprimjenjiv, odgovornost će biti ograničena koliko je to maksimalno dopušteno primjenjivim zakonom.

4.14 Inačice dokumenta o Općim uvjetima poslovanja na jeziku koji nije lokalni jezik Stambenog prostora služe samo u informativne svrhe i nisu pravno obvezujuće. Ako postoji bilo kakva razlika između lokalne verzije i verzije na stranom jeziku, ispravnom će se smatrat lokalna verzija.

4.15 Odmah nakon registracije u aplikaciji Flatio®, Operator nudi svoje usluge Tražitelju smještaja i Pružatelju smještaja, a koje se sastoje u posredovanju mogućnosti rezervacije Stambenog prostora i zaključivanju Ugovora o najmu. Pri registraciji, korisnici Flatio® pristaju primiti usluge od Operatora. Tražitelj smještaja i Pružatelj smještaja priznaju da kao

potrošači nemaju pravo na povrat Naknade za uslugu, budući da im je Operator već pružio navedene usluge prije plaćanja Naknade za uslugu.

4.16 Operator ima pravo izmijeniti ovaj dokument o Općim uvjetima poslovanja. Svi korisnici Flatio® moraju biti obaviješteni putem e-pošte i imaju pravo odbiti promjene u roku od 10 dana od obavijesti. Ukoliko Flatio® korisnici u tom roku ne odbiju revidirane Opće uvjete, oni za njih stupaju na snagu. Novi dokument o Općim uvjetima poslovanja mora biti objavljen na www.flatio.com. Promjene stupaju na snagu na datum naveden u ažuriranom dokumentu objavljenom na web stranici Flatio®.

Ova verzija vrijedi od 01.06.2026.