

VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY PRO MAJITELE NEMOVITOSTÍ

společnosti Donut Point, s.r.o. (IČO: 21904022)

Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 407424

I. Účel a rozsah spolupráce

1. Tyto VOP upravují standardy poskytování služeb správy krátkodobého ubytování společností Donut Point, s.r.o., IČO: 21904022, se sídlem Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 407424, provozující služby pod značkou Antam Homes (dále jen „Správce“), pro vlastníky nemovitostí (dále jen „Vlastník“).
2. Podrobnosti konkrétní spolupráce, identifikace nemovitosti a výše provize jsou vždy určeny v individuální Smlouvě o správě. Tyto VOP jsou její nedílnou součástí.

II. Standardy přípravy nemovitosti

1. Vlastník se zavazuje předat nemovitost ve stavu způsobilém k okamžitému ubytování hostů.
2. Správce provede profesionální nafocení nemovitosti pro účely inzerce. Vlastník souhlasí s použitím těchto fotografií po celou dobu trvání smlouvy.
3. Vlastník je povinen zajistit funkčnost veškerých ohlášených spotřebičů a vybavení.

III. Finanční reporting a provize

1. Odměna Správce činí 30 % z čistého výnosu (dále jen „provize“), pokud není ve Smlouvě dohodnuto jinak. Provize je konečná a zahrnuje veškeré služby správy podle těchto VOP; Správce neúčtuje žádné další fixní ani měsíční poplatky. Provize je konečná a zahrnuje DPH; k provizi se DPH nepřipočítává.
2. Správce fakturuje provizi měsíčně zpětně. Podkladem pro fakturaci je report z rezervačních portálů (Airbnb, Booking.com), který Správce doručí Vlastníkovi spolu s fakturou.
3. Čistým výnosem se rozumí částka za ubytování skutečně vyplacená rezervačními portály (Airbnb, Booking.com), tedy po odečtení provizí portálů, bez úklidových poplatků podle odst. 4 a bez daní a poplatků vybraných od hostů (zejména místního poplatku z pobytu a DPH vybírané v ceně rezervace), pokud není ve Smlouvě dohodnuto jinak.
4. Poplatky za úklid hrazené hosty v rámci rezervace nejsou součástí čistého výnosu a náleží Správci, který z nich zajišťuje úklid a praní prádla. Vlastník tyto náklady nehradí.
5. Českou DPH z provizí rezervačních portálů odvádí Správce a hradí ji ze své provize; podíl Vlastníka se o ni nesnižuje.

IV. Provozní náklady a drobná údržba

1. Provize podle čl. III pokrývá:

- náklady na internetové připojení,
- hygienické potřeby pro hosty (mýdla, šampony, toaletní papír),
- čisticí prostředky pro úklid.

2. Drobné opravy a údržbu do 5 000 Kč (materiál i práce) zajistí Správce bez předchozího souhlasu Vlastníka a náklady odečte z výnosu Vlastníka v nejbližším měsíčním vyúčtování. Opravy nad 5 000 Kč Správce předem oznámí Vlastníkovi a provede až po jeho odsouhlasení.

3. Náklady na energie (elektrina, voda) nejsou součástí provize a hradí je Vlastník.
4. Havarijní situace (např. prasklé potrubí) řeší Správce neodkladně i bez předchozího souhlasu Vlastníka, pokud hrozí škoda velkého rozsahu. Náklady na takový zásah jsou následně přefakturovány Vlastníkovi.

V. Práva a povinnosti stran

1. Vlastník má právo blokovat termíny v kalendáři pro vlastní potřebu (tzv. „Owner stay“), a to s předstihem minimálně 30 dnů, pokud na daný termín již neexistuje potvrzená rezervace hosta.
2. Správce odpovídá za profesionální komunikaci s hosty a ochranu dobrého jména nemovitosti i Vlastníka.
3. Správce nenese odpovědnost za ušlý zisk v důsledku výpadku rezervačních portálů nebo zásahu vyšší moci.

VI. Ukončení spolupráce a rezervace

1. Smlouva o správě se uzavírá na dobu určitou 12 měsíců. Po uplynutí této doby se automaticky prodlužuje na dobu neurčitou; každá ze stran ji pak může vypovědět s výpovědní lhůtou 4 měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Vlastník bere na vědomí, že rezervace hostů jsou často vytvářeny i s ročním předstihem. Po dobu výpovědní lhůty je Vlastník povinen umožnit ubytování všem hostům, kteří si termín rezervovali před doručením výpovědi.
3. V případě, že Vlastník neumožní ubytování u již potvrzených rezervací, odpovídá za veškeré sankce a náklady na náhradní ubytování, které portály (Airbnb/Booking) naúčtují Správci.