



**Kleopatra d.o.o.
Jezdarska ulica 3
2000 MARIBOR**

SPLOŠNI POGOJI BIVANJA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1.

Splošne pogoje in hišni red določa:

- I. SPLOŠNE DOLOČBE
- II. PRAVILA O VSELITVI IN IZSELITVI STANOVALCEV
- III. PRAVICE IN OBVEZNOSTI STANOVALCEV
- IV. ORGANIZIRANOST IN ODGOVORNOST STANOVALCEV
- V. PRAVICE IN DOLŽNOSTI NAJEMODAJALCA
- VI. VIDEONADZOR SKUPNIH PROSTOROV
- VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

2.

Določila tega akta veljajo za vse stanovalce v stanovanjskem kompleksu MELORIA APARTMENTS.

Stanovalci, ki bivajo v stanovanjskem kompleksu MELORIA APARTMENTS, so poleg določil tega akta dolžni spoštovati tudi napisana in nenapisana pravila sosedskega sožitja v večstanovanjski stavbi.

3.

Stanovanjski kompleks MELORIA APARTMENTS ima naslednje bivalne prostore:

- 2 apartmaja za 4 osebe in 1 apartma za 6 oseb

4.

Stanovalci kompleksa MELORIA APARTMENTS so vsi, ki sklenejo z lastnikom veljavno najemno pogodbo po pravilih Splošnih pogojev oz. hišnega reda in določil najemne pogodbe.

5.

Vse zadeve, povezane z bivanjem v stanovanjskem kompleksu MELORIA APARTMENTS najemnik uredi z lastnikom, in sicer najemodajalcem podjetjem Kleopatra d.o.o.

II. PRAVILA O VSELITVI IN IZSELITVI STANOVALCEV

6.

Stanovalci se vselijo na podlagi veljavno sklenjenih pogojev, ki so zajeti v tem aktu in na podlagi veljavno sklenjene najemne pogodbe.

Za sklenitev najemne pogodbe je posredovanje podatkov, kot jih zahteva registracija na spletni strani www.meloriaapartments.si ali preko bookinga.

Po izpolnitvi zgoraj navedenih pogojev, ki so razvidni na spletni strani www.meloriaapartments.si, prejme tudi vsa navodila in informacije za bivanje.

7.

Vse okvare ali poškodbe, ki se zgodijo v času bivanja, morajo gosti nemudoma prijaviti gostitelju. V kolikor škodo povzročijo gosti, so jo dolžni poravnati v celoti. Če se škoda ugotovi po odhodu gosta, gostitelj sestavi zapisnik, kopijo katerega skupaj z računom za stroške, posreduje gostu, ta ga je dolžan poravnati.

Vsako spremembo osebnih podatkov je dolžan najemnik najemodajalcu sporočiti v roku 8 dni.

8.

Informacije, pomembne za vse najemnike, so najemnikom dostopne na spletni strani www.meloriaapartments.si.

Iste informacije ali potrebna obvestila bodo najemnikom sporočena preko e-pošte ali telefonske številke.

9.

Gost mora apartma zapustiti do 10.00 ure zjutraj, če ni dogovorjeno drugače. Če gost ta rok brez predhodnega dogovora s ponudnikom prekorači, lahko ponudnik od njega zahteva plačilo 30,00 EUR za vsako prekoračeno uro.

10.

Najemnik opravi izselitev tako, da apartma primerno očiščen in vzdrževan izroči najemodajalcu, ki na podlagi izročitve izdela zapisnik, ugotovi stanje apartmaja ter stanje inventarja, ob tem najemnik ključne vrne najemodajalcu in iz apartmaja odstrani vso svojo lastnino.

11.

V apartmajih ni dovoljeno prenočevanje oseb, ki niso predhodno prijavljene v MELORIA APARTMENTS. V primeru bivanja oziroma prenočevanja neprijavljenih oseb znaša pogodbeno kazen 400,00 EUR za vsako neprijavljeno osebo, prav tako pa je gost dolžan poravnati stroške turistične takse za neprijavljenega gosta ter ponudniku povrniti drugo škodo, nastalo zaradi nočitve neprijavljenih oseb (morebitne kazni v prekrškovnih, inšpekcijskih in drugih postopkih).

III. PRAVICE IN OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

12.

Najemniki imajo pod pogoji in na način, določen s tem aktom in sklenjeno najemno pogodbo pravico do:

- uporabe ležišča v apartmaju;
- uporabe pripadajočega apartmajskega inventarja;
- uporabe električne energije, napeljav in naprav, ki so last najemodajalca;@
- uporabe skupnega parkirišča;
- uporabe ogrevanja prostorov v kurilni sezoni;
- uporabe vgrajenih kuhinjskih aparatov;
- uporabe kopalnic in sanitarnih prostorov;
- uporabe normalnih pogojev za dnevno delo in nočni počitek;
- odpravljanje napak v sobi, ki niso posledica nepravilne ali malomarne rabe;
- uporabe interneta

13.

Najemniki svojo pravico do vzdrževanja in odpravljanja napak v bivalnih ter skupnih prostorih uresničujejo tako, da vsako nastalo napako, okvaro, poškodbo, izrabljenost inventarja, napeljav in drugih naprav, nezgode, vezane na nevzdrževanost ali nečistočo prijavijo najemodajalcu po elektronski pošti info@meloriaapartments.si ali po telefonski številki, objavljeni na spletni strani www.meloriaapartments.si.

14.

Interne zabave v stanovanjskem kompleksu MELORIA APARTMENTS niso dovoljene.

15.

Najemnik je dolžan poravnati vse stroške v zvezi z bivanjem v stanovanju.

16.

Cena najema je usklajena v skladu z objavljenim cenikom in zajema stroške najema apartmaja, to je kuhinje, kopalnice, sanitarij, hodnika in ostalega apartmajskega inventarja, ter vse kolektivne stroške (stroške elektrike, komunale, ogrevanja,...).

IV. ORGANIZIRANOST IN ODGOVORNOST STANOVALCEV

17.

Če najemniki kršijo določila požarnega reda, v celoti prevzemajo materialno odgovornost vključno s plačilom kazni, ki jo zaradi njegove kršitve inšpektor naloži najemodajalcu.

Če ni možno ugotoviti kdo je povzročitelj škode, se stroški odprave škode poravnajo tako, da se porazdelijo na enake dele vseh najemnikov stanovanjskega kompleksa MELORIA APARTMENTS.

Škodo oz. stroške odprave škode najemniki poravnajo po predložitvi računa o saniranju ugotovljene škode. Račun najemniku (oz. najemnikom) izstavi najemodajalec, z valuto 8 dni po predložitvi računa.

Najemodajalec oz. po njem pooblaščen oseba ugotovi višino škode, škodo popravi po pooblaščenih izvajalcih, na ta način se ugotovi višina stroškov za odpravo škode, račun, ki ga izda izvajalec, pa najemodajalec prefakturira najemniku oz. povzročitelju škode.

Če povzročitelj škode oz. najemniki ne poravnajo nastale škode v roku in na način, kot je razviden iz izstavljene fakture, se le-ta prisilno izterja.

Najemniki so dolžni uporabljati apartma kot dober gospodar. S prostori in inventarjem, vsemi napravami in napeljavo in njihovim namenom so dolžni pravilno ravnati ter jih varovati pred okvarami in poškodbami.

Najemniki so dolžni upoštevati požarni red.

V primeru posredovanja ponudnika ali drugega izvajalca storitev zaradi namerne sprožitve sistemov aktivne požarne zaščite se obračuna pogodbeni kazen v višini 200,00 EUR in jo je gost dolžan plačati skupaj z najemom.

Najemniki imajo pravico do normalnega dela in miru v svojem apartmaju, zato ga drugi najemniki proti njegovi volji ne smejo pri tem ovirati.

18.

V času od 22.00 ure do 6.00 ure zjutraj je v stanovanjskem kompleksu MELORIA APARTMENTS nočni čas namenjen počitku, v tem času ni dovoljena nobena dejavnost, ki moti počitek.

Po 22.00 uri je prepovedano razgrajanje, ponočevanje, povzročanje hrupa v vseh prostorih stanovanjskega kompleksa, s katerimi bi se lahko motilo ali vznemirjalo druge najemnike.

19.

Najemnik v stanovanju ne sme imeti živali.

20.

V stanovanjskem kompleksu MELORIA APARTMENTS, kajenje ni dovoljeno. Kajenje je dovoljeno le na terasi apartmaja A1. V primeru kršitve prepovedi kajenja znaša pogodbeni kazen 200,00 EUR in jo je gost dolžan plačati skupaj z najemom.

21.

Najemniki so dolžni bivalne prostore ohranjati primerno očiščene in vzdrževane v skladu s predpisanimi standardi čistoče.

22.

Najemniki so dolžni spoštovati tudi druge akte, ki bi jih morebiti najemodajalec sprejel oz. ustrezno objavil.

Najemniki so dolžni varčno rabiti vodo, toplotno in električno energijo, ločeno zbirati odpadke in jih odlagati v zabojnike in koše za ločevanje odpadkov v skladu z navodili komunalne službe.

23.

Najemnikom izrecno ni dovoljeno:

- spreminjanje namembnosti inventarja;
- napeljevanje dodatnih strojnih ali električnih inštalacij oz. spreminjanje obstoječih napeljav;
- uporabljanje prostorov za hrambo večjih stvari (koles, dodatnega pohištva in podobno);
- kajenje v bivalnih in skupnih prostorih;
- uporabo odprtega ognja;
- prirejanje zabav v bivalnih prostorih, ki so moteče za ostale najemnike;
- pijančevanje in prodaja alkohola ali drugih psihoaktivnih snovi;
- organiziranje internih zabav.

Najemniku tudi izrecno ni dovoljeno oddajanje najetih bivalnih prostorov drugim osebam ali omogočanje uporabe prenočevanja osebam, ki nimajo veljavno sklenjene najemne pogodbe.

24.

Če najemnik izgubi ključ, se je dolžan obrniti na najemodajalca, ki mu uredi ustrezen nov ključ.

Najemnik ključa ne sme dati v uporabo drugi osebi.

25.

Najemnik, ki sprejme obisk, je odgovoren za ravnanje in vedenje svojih obiskovalcev, to pomeni, da je materialno odgovoren tudi za morebitno povzročeno škodo in druge kršitve tega akta.

V. PRAVICE IN DOLŽNOSTI NAJEMODAJALCA

26.

Najemodajalec ima pravico do vstopa v bivalne prostore pri intervencijskih vzdrževalnih posegih, kontroli delovanja energetskih sistemov, kontroli delovanja stavbnega pohištva, pri opravljanju vzdrževalnih del, odpravi škod ob prijavi najemnikov.

27.

V določenih primerih sme najemodajalec oz. po njem pooblaščen osebni vstopiti v apartmaje in opraviti določene naloge ali redni pregled, če smatra da se apartma uporablja neprimerno vendar to zgolj po prejšnjem obvestilu najemnika.

28.

Gost je dolžan skrbeti za lastno varnost ter varnost drugih oseb v apartmajskem naselju kakor tudi za varnost svojega premoženja ter ustrezno nadzorovati stroje in naprave, ki jih prinese s seboj. Ponudnik ne odgovarja za kakršno koli neposredno ali posredno poškodovanje, uničenje, krajo ali izgubo lastnine gostov ali osebne poškodbe gosta ali uporabnikov ponudnikovih storitev, ki na kakršen koli način nastanejo med uporabo oziroma bivanjem v apartmajih, apartmajski hiši ali drugih delih apartmajskega naselja.

29.

TV daljinec dobi gost na v apartmaju, kjer mora ostati do konca bivanja. Za vsak izgubljen ali odtujen TV daljinec se zaračuna nadomestilo v višini 30,00 EUR.

30.

Ob prihodu mora gost predložiti: veljavno sporočilo o potrditvi rezervacije oz vavčer, osebni identifikacijski dokument za vse osebe navedene v potrditvi rezervacije oziroma vavčerju.

31.

Turistično takso, preostanek plačila najema ter morebitne dodatne storitve gost poravnava nazadnje na dan odhoda ob vrnitvi ključev, najkasneje do 10. ure.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

29.

Predmetni splošni pogoji in hišni red se začne uporabljati od 5.11.2024.

30.

Vse morebitne spremembe bodo objavljene na spletni strani www.meloriaapartments.si.

Maribor, 5.11.2024

Kleopatra d.o.o.