



RENTAL AGREEMENT FOR LONG-TERM ACCOMMODATION IN A VILLA

Concluded pursuant to Section 2326 et seq. of Act No. 89/2012 Coll.,
the Civil Code (Czech Republic)

Thank you for respecting the contractual terms and conditions set out below.

By entering into an accommodation agreement, the Guest / Lessee obtains the right to temporary accommodation for the agreed period at **Vila Rojales, Avenida del Mar 31B, 03170 Ciudad Quesada**.

The accommodation agreement is concluded in writing (in the case of an email reservation made by the Guest).

An integral part of the concluded agreement includes the rights and obligations stipulated by these house rules and the price list of services. The house rules and the valid price list on the date of the agreement's conclusion are binding for both the Guest / Lessee and the Lessor / Operator.

1. Check-in and Registration

- Upon arrival, the Guest must present valid identification.
- A refundable security deposit (also payable at check-in, cash only).

2. Electricity Charges

- Unless otherwise agreed in writing, the daily electricity allowance is **80 kW**.
- If the daily consumption exceeds **80 kW**, the Guest is required to cover the excess consumption at the rate of **€ 0.35** per additional kWh.
- The total electricity cost will be calculated at the end of the stay and must be paid immediately upon presentation of the final statement to the Lessor or an authorized representative.

3. Check-in and Check-out Times

- Check-in and Check-out times must be agreed in advance and must be respected.

4. Keys and Responsibility

- Upon arrival, the Guest receives 1 set of keys (main entrance + apartment).
- The Guest must keep the keys securely and is not allowed to make or authorize duplicates.
- The keys must be returned at Check-out.
- In case of key loss, the Guest will be charged a contractual penalty of **€ 200**.

5. Guest Registration and Substitution

- Guests may not be substituted during the stay. Only persons previously agreed are allowed to stay.
- Overnight stays of visitors, friends, family or any unregistered persons are strictly prohibited.
- It is also strictly forbidden to sublet the apartment or allow any third party to use it, even temporarily, without the Lessor's prior written consent.

6. Parking

- Guests may park free of charge in the designated parking area located in front of the entrance from Avenida del Mar Street.
- However, this is not a monitored parking lot; the Lessor is not liable for damage to vehicles or items left inside them.

7. Property Inspection and Use

- Upon first entry, the Guest must check the apartment for any defects and report them immediately to the Lessor.
- Before leaving the Villa, the Guest must:
 - Close windows and water taps
 - Turn off all electrical appliances, including all air conditioning units
 - All lights must be switched off
 - Villa must be properly locked
- The Lessor is not liable for any loss of personal items.
- The Guest is liable for any damage or loss of furnishings during their stay and must reimburse the Lessor.
- The Lessor strongly recommends that the Lessee take out appropriate liability insurance as well as travel and cancellation insurance.



NÁJEMNÍ SMLOUVA NA DLOUHODOBÉ UBYTOVÁNÍ VE VILE

Uzavřena dle § 2326 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanského zákoníku České republiky

Děkujeme, že respektujete níže uvedené smluvní podmínky.

Uzavřením této smlouvy o ubytování získává Host / Nájemce právo na dočasné ubytování na sjednanou dobu ve **Vile Rojales, Avenida del Mar 31B, 03170 Ciudad Quesada**.

Smlouva o ubytování je uzavírána písemně (v případě rezervace provedené e-mailem Hostem).

Nedílnou součástí uzavřené smlouvy jsou práva a povinnosti uvedené v tomto domovním řádu a ceníku služeb. Domovní řád a platný ceník ke dni uzavření smlouvy jsou závazné pro Hosta / Nájemce i Pronajímatele / Provozovatele.

1. Přijezd a registrace

- Při příjezdu je Host povinen předložit platný doklad totožnosti.
- Při příjezdu je splatná vratná kauce, výhradně v hotovosti.

2. Spotřeba elektřiny

- Není-li písemně dohodnuto jinak, denní limit spotřeby elektřiny je **80 kWh**.
- Při překročení denní spotřeby nad **80 kWh** uhradí host nadlimitní spotřebu ve výši **0,35 €** za každou další kWh.
- Celková cena za elektřinu bude vypočítána na konci pobytu a je splatná okamžitě po předložení závěrečného vyúčtování pronajímateli nebo oprávněnému zástupci.

3. Čas příjezdu a odjezdu

- Čas příjezdu i odjezdu musí být předem dohodnut a přesně dodržen.

4. Klíče a odpovědnost

- Při příjezdu obdrží host 1 sadu klíčů (hlavní vchod + apartmán).
- Host musí klíče bezpečně uchovávat a nesmí požít ani povolit pořízení duplikátů.
- Je povinnost klíče vrátit při odjezdu.
- V případě ztráty klíčů bude účtována smluvní pokuta ve výši **200 €**.

5. Registrace hostů a náhrada osob

- Během pobytu není možné střídát ubytované. Ubytovat se mohou pouze předem dohodnuté osoby.
- Přenocování návštěv, přátel, příbuzných nebo jiných neregistrovaných osob je přísně zakázáno.
- Přísně je zakázáno podnájemat apartmán nebo jej poskytnout třetí osobě, byť dočasně, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6. Parkování

- Hosté mohou parkovat zdarma na vyhrazeném parkovišti před vstupem z ulice Avenida del Mar.
- Jedná se o nehlídané parkoviště, pronajímatel nenese odpovědnost za škody na vozidlech ani věcech v nich uložených.

7. Kontrola a užívání objektu

- Při prvním vstupu je host povinen zkontrolovat stav apartmánu a případné závady neprodleně nahlásit.
- Před opuštěním vily je nutné:
 - Zavřít okna a uzavřít vodovodní kohoutky
 - Vypnout všechny elektrické spotřebiče včetně klimatizací
 - Zhasnout světla
 - Řádně uzamknout vilu
- Pronajímatel nenese odpovědnost za ztrátu osobních věcí.
- Host odpovídá za škody na vybavení po celou dobu nájmu a je povinen takové poškození uhradit.
- Pronajímatel důrazně doporučuje uzavřít pojištění odpovědnosti i cestovní/stomo pojištění.



8. Security and Conduct

- Guests must lock the main entrance every time they leave the building.
- Only persons free from infectious diseases, not in quarantine, and not under the influence of alcohol or drugs may stay.
- Children under 10 must not be left unsupervised. Unaccompanied guests must be at least 18 years old.

9. Prohibited Activities

- **Smoking and the use of open flames are strictly prohibited** throughout the building.
- It is strictly prohibited to run the air conditioning for extended periods when no one is present in the room.
- **Due to the use of pump-based wastewater systems, it is strictly prohibited to dispose of wipes, tampons, sanitary products, cotton buds, or any other non-flushable items in the toilets and sinks in the whole basement apartment.** Violating this rule may result in clogging or damage to the pump system. In the event of such damage, a repair fee of **€ 1.000** will be charged, payable immediately.
- The Guest is not permitted to tamper with the gas tank, adjust or interfere with the settings of the boiler, or enter the pool technical room and make any changes to the equipment located there.
- Guests may not use personal electrical appliances, except those for personal hygiene (e.g., razors, hairdryers) or low-power devices (e.g., laptops, chargers).

10. Air Conditioning Use

- Air conditioning may only be used when all windows and doors are closed.

11. Quiet Hours

- Quiet hours must be observed from **10 pm to 08am**.

12. Cleanliness and Departure Obligations

- To maintain cleanliness, Guests must wear indoor shoes inside – please bring your own slippers.
- Before departure, the Guest must complete basic cleaning, including:
 - Taking out the trash
 - Emptying the dishwasher
 - Returning all dishes to their place
 - Removing any excessive dirt
- Final cleaning is not included in the accommodation price.
- A cleaning fee of **€ 150** will be deducted from the security deposit.
- In cases of excessive mess, the Operator reserves the right to charge up to € 300.

13. Right to Immediate Termination of Stay

- As the Lessor, we reserve the right to immediately terminate the guest's stay without refund in the following cases:
 - If the number of persons arriving exceeds the maximum capacity of the property or the number of Guests previously reported.
 - If there is an unauthorized substitution or increase in the number of Guests during the stay without the Lessor's prior knowledge.
 - In the event of a violation of the smoking ban or the use of open flames.
 - If the Guest fails to promptly report any damage or malfunction in the equipment or furnishings.
 - If the Guest arrives under the influence of alcohol or narcotic/psychotropic substances.
 - If the Guest hosts a party or celebration without prior notice and approval from the operator.
- In all such cases, the Guest is not entitled to a refund of any unused portion of the accommodation payment.

14. Reservation & deposit

- To confirm your reservation, we require a deposit of **50%** of the total accommodation price, payable to our bank account, which will be provided along with your confirmed booking.
- Preliminary reservations will be cancelled if the deposit is not received within the deadline specified in the booking confirmation.
- The remaining balance must be paid no later than 14 days before the arrival date via bank transfer.

8. Bezpečnost a chování

- Hosté jsou povinni zamykat hlavní vchod při každém odchodu z vily
- Ubytování mohou být jen osoby bez infekčních nemocí, mimo karantény a ne pod vlivem alkoholu či drog.
- Děti do 10 let nesmí zůstat bez dozoru. Osoby bez doprovodu musí být starší 18 let.

9. Zakázané činnosti

- **Kouření a nakládání s otevřeným ohněm jsou** v celém objektu **přísně zakázány**.
- Klimatizace nesmí běžet dlouhodobě, pokud se nikdo nenachází v místnosti.
- **Do toalet a umyvadel (zejména ve spodním apartmánu) je přísně zakázáno** vyhazovat vlhčené ubrousky, tampony, hygienické potřeby, vatové tyčinky a jiné nerozpustné předměty. Porušení vede ke znečištění/demontáži čerpadla. V případě poškození uhradí Host náklady opravy ve výši **1.000 €**, splatné okamžitě.
- **Zakazuje se** manipulace s plynovou nádrží, kotlem či s jakýmkoli technickými mechanismy umístěnými v technické místnosti u bazénu.
- Zakázáno je používání osobních elektrických spotřebičů s výjimkou těch pro osobní hygienu a nízko výkonových zařízení (notebooky, nabíječky apod.).

10. Používání klimatizace

- Klimatizace smí být používána pouze při zavřených oknech a dveřích.

11. Noční klid

- Noční klid je od **22:00** do **08:00**.

12. Úklid a povinnosti při odjezdu

- Hosté musí nosit domácí obuv – vezměte si prosím vlastní přezůvky.
- Před odjezdem je Host povinen provést základní úklid, který obsahuje:
 - Vynesení odpadků
 - Vyprázdnění myčky
 - Úklid nádobí
 - Odstranění nadměrných nečistot
- Závěrečný úklid není zahrnut v ceně.
- Poplatek za úklid ve výši **150 €** bude automaticky odečten ze složené kauce.
- V případě nadměrného znečištění je Provozovatel oprávněn účtovat až 300 €.

13. Právo na okamžité ukončení pobytu

- Pronajímatel si vyhrazuje právo okamžitě ukončit pobyt hosta bez nároku na náhradu v těchto případech:
 - Počet osob přesáhne maximální kapacitu objektu nebo počet osob, který byl ujedнан
 - Pokud proběhne nepovolená výměna Hostů či zvýšení počtu Hostů bez souhlasu
 - Porušení zákazu kouření nebo používání otevřeného ohně uvnitř vily.
 - Pokud host bezodkladně nepřiznání škody či poruchy na zařízení a nábytku
 - Pokud Host přijede pod vlivem alkoholu nebo drog či jiných psychotropních látek
 - Host pořádá party či oslavy bez předchozího souhlasu Pronajímatele
- V takových případech Host ztrácí nárok na vrácení nevyužitých částí platby.

14. Rezervace a záloha

- Pro potvrzení rezervace je nutná záloha **50 %** z celkové ceny ubytování, bankovní účet bude sdělen s potvrzením rezervace.
- Pokud záloha nebude připsána v termínu, bude rezervace zrušena.
- Doplátek je splatný nejpozději 14 dní před příjezdem bankovním převodem.



15. Security deposit

- Upon arrival, a cash security deposit of **€ 500 per Villa**, is required in cash only (credit cards are not accepted).
- The deposit will be fully refunded at the end of the stay, provided no damage has occurred.
- If the damage exceeds the value of the deposit, the Guest is obligated to pay the difference to the Lessor.
- The Villa is always handed over clean and ready for use. Any defects, malfunctions, or damage must be reported immediately so that they can be addressed in time before the arrival of new Guests.
- Guests are required to maintain cleanliness and order both inside the premises and in the surrounding area. Cleaning supplies are available within the accommodation.
- The property must be returned in the same condition as it was received. Failure to do so may result in a reasonable deduction from the deposit.
- During the stay, Guests must protect the furnishings and equipment from damage.
- Without the explicit consent of the Lessor, no changes may be made to the premises (e.g., moving furniture or equipment).
- If the property suffers major damage resulting in it being temporarily out of service, the Guest is responsible not only for the cost of repairs but also for compensating lost income based on the current price list for the affected period.
- The Lessor reserves the right to enter the property during the rental period to verify compliance with the terms of the rental agreement. Except in cases of emergency, the Lessor will provide prior notice to the Lessee before any such entry.

16. Cancellation policy

- In the event of cancellation by the Lessee, the following cancellation fees shall apply:
 - **More than 60 days** before arrival: **30%** of the total price
 - **59 to 15 days** before arrival: **50%** of the total price
 - **14 days or fewer** before arrival, including no-show or early departure: **100%** of the total price
- Cancellation must be communicated in writing (by email or letter), and the effective date is the date of receipt by the Lessor.
- By paying the deposit, the guest confirms acceptance of all payment and operational terms, including the Accommodation Agreement and House Rules, and commits to observing them.

17. Travel insurance

- Guests use the accommodation at their own risk. The Lessor accepts no liability for:
 - Injuries
 - Damage or destruction of property (including third-party liability)
 - Theft of personal belongings during the stay
 - Losses resulting from natural events (e.g. frost, snow, ice, water, wind) or natural disasters
 - Any damages arising from these situations, including premature termination of the stay
- We strongly recommend that guests take out suitable travel insurance before departure and ensure they have valid personal liability insurance covering any damage caused during their stay.

Valid from: 1st July 2025

15. Vratná kauce

- Při příjezdu je nutné složit kauci **500 €** v hotovosti. Kreditní karty nejsou akceptovány.
- Je-li vila při závěrečné kontrole v době odjezdu v pořádku, kauce bude vrácena.
- Pokud škody přesáhnou výši kauce, je Host povinen doplatit rozdíl Pronajímateli.
- Vila je předávána čistá a připravená, prostá jakéhokoli poškození. Případné závady je nutno ihned hlásit aby bylo možné je odstranit před příjezdem dalších Hostů..
- Hosté jsou povinni udržovat čistotu a pořádek uvnitř i v okolí. Čistící prostředky jsou k dispozici.
- Vila musí být vrácena ve stejném stavu jako byla převzata. Porušení může vést ke zvýšené kompenzaci nákladů formou zápočtu ze složené kauce.
- Během pobytu je Host povinen chránit veškeré vybavení před poškozením.
- Bez souhlasu pronajímatele nelze provádět změny (např. přesouvat nábytek).
- Při vážném poškození, které znemožní další pronájem, Host uhradí nejen náklady samotné opravy, ale nese zodpovědnost a zavazuje se uhradit i ušlý zisk Pronajímatele dle ceníku.
- Pronajímatel má právo vstoupit do nemovitosti v přiměřenou dobu během doby pronájmu za účelem kontroly dodržování nájemní smlouvy. Nájemce bude o vstupu informován předem, kdykoli to bude možné, s výjimkou nouzových nebo naléhavých situací, které vyžadují okamžitý přístup.

16. Storno podmínky

- Storno poplatky při zrušení rezervace nájemcem:
 - **Více než 60 dní** před příjezdem: **30 %** z celkové ceny
 - **59 až 15 dní** před příjezdem: **50 %** z celkové ceny
 - **14 dní a méně** před příjezdem / nepřijetí / předčasný odjezd: **100 %** z celkové ceny
- Zrušení je platné pouze písemně (e-mailem nebo dopisem), rozhodující je datum doručení.
- Zaplacením zálohy host stvrzuje, že akceptuje veškeré tyto smluvní a provozní podmínky a ujednání a zavazuje se je dodržovat.

17. Cestovní pojištění

- Hosté využívají ubytování na vlastní riziko. Pronajímatel nenese odpovědnost za:
 - Zranění
 - Škody nebo zničení majetku (včetně škody třetím osobám)
 - Krádeže během pobytu
 - Škody způsobené přírodními živly (mráz, sníh, vítr apod.)
 - Ztráty nebo škody vyplývající z těchto událostí včetně předčasného ukončení pobytu
- Důrazně doporučujeme uzavřít cestovní a odpovědnostní pojištění v dostatečné výši pro případ krytí vzniklých škod na zdraví a majetku po dobu pobytu.

Platnost od: 1. července 2025

Nikola Trlicová

Lessor / Operator

Pronajímatel / Provozovatel

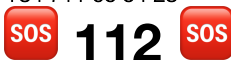
Important contact numbers

Lessor / Operator
Property manager in Spain
Pool management
Taxi service #5
Car Rental A1



Operator / WhatsApp

+420 605 700 341
+34 695 28 60 82
+34 627 04 91 31
+34 637 28 98 14
+34 711 05 54 28



Důležité kontakty

Pronajímatel / Provozovatel
Správce nemovitosti ve Španělsku
Údržba bazénu
Taxi služba #5
Půjčení auta A1

