Všeobecné obchodní podmínky

pro poskytování služeb poskytovatelům bydlení pod značkou Flatio®

Platné od **9. 11. 2026**

VAT ID: CZ03888703
IČ: 03888703

Dominikánské náměstí 187/5
602 00 Brno, Czech Republic

www.flatio.com
info@flatio.com

PŘEHLED

1. O Flatio®
2. Flatio® Smlouva o pronájmu
3. Odstoupení od Smlouvy o pronájmu
4. Závěrečná ustanovení

VŠEOBECNÉ OBCHODNÍ PODMÍNKY

pro poskytování služeb Poskytovatelům bydlení 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®“). Flatio® umožňuje vlastníkům, správcům či nájemcům (dále jen „Poskytovatelé bydlení“) nabízet 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 Poskytovatel bydlení je povinen uvádět o Obytném prostoru pravdivé, aktuální a úplné informace, a to pod sankcí smluvní pokuty až do výše prvního nájmu dle příslušné Smlouvy o pronájmu. 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. Poskytovatel bydlení je povinen uhradit Provozovateli za tuto činnost odměnu (dále jen „Odměna“), přesná výše Odměny a platební podmínky jsou uvedeny v aplikaci Mé pronájmy.

1.4 Případné náklady související s uzavřením a plněním příslušné Smlouvy o pronájmu nesou Zájemce a Poskytovatel bydlení. Vznikne-li Zájemci 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 se zavazuje zajistit Poskytovateli bydlení, který od Zájemců nevybírá kauci (jistotu), práva spojená s pojištěním Rental Insurance | Powered by AXA (dále jen „Pojištění"). Podmínky pojištění jsou k dispozici v aplikaci Mé pronájmy.

1.6 Doporučí-li Poskytovatel bydlení nového poskytovatele bydlení, který prostřednictvím Flatio® uzavře smlouvu o pronájmu, vznikne Poskytovateli bydlení nárok na odměnu za doporučení. Podrobnosti stanoví aktuálně platná pravidla zveřejněná Provozovatelem v aplikaci Mé pronájmy.

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 Zájemce doručí Poskytovateli bydlení přes Flatio® nejprve žádost o rezervaci (dále též „Žádost o rezervaci"), jejíž součástí jsou registrační údaje o Zájemci 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/potvrzení Zájemce 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 Zájemce.

2.3 Poskytovatel bydlení je oprávněn zamítnout Žádost o rezervaci bez udání důvodu. Pokud Poskytovatel bydlení na Žádost o rezervaci nereaguje do 24 hodin od jejího obdržení, je považována za neakceptovanou. Opakovaná neodůvodněná odmítnutí mohou vést k deaktivaci uživatelského účtu.

2.4 Akceptací Žádosti o rezervaci je ze strany Poskytovatele bydlení učiněn návrh Smlouvy o pronájmu, který je přes Flatio® zaslán Zájemci 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 Zájemce má od akceptace Žádosti o rezervaci Poskytovatelem bydlení ochrannou dobu 24 hodin na přijetí nabídky k uzavření Smlouvy o pronájmu. Po uplynutí ochranné doby může Zájemce nabídku přijmout i nadále, dokud ji Poskytovatel bydlení nebo jeho jménem Provozovatel neodvolá.

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 nahrané kopii dokladu totožnosti.

2.7 Zájemce je bezodkladně po uzavření Smlouvy o pronájmu povinen uhradit Provozovateli servisní poplatek, je-li účtován, a částku odpovídající výši prvního nájmu dle Smlouvy o pronájmu (dále též dohromady jako „První platba“), 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 podána v den 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 platbu, je Smlouva o pronájmu oboustranně závazná. Pokud není Obytný prostor Zájemci na základě platné a účinné Smlouvy o pronájmu předán, ledaže Zájemce neuhradil kauci podle článku 2.14, je Poskytovatel bydlení povinen uhradit Provozovateli smluvní pokutu ve výši ušlého zisku a náhrady nákladů Provozovatele spojených s nepředáním Obytného prostoru, a to až do výše prvního měsíčního nájmu dle příslušné Smlouvy o pronájmu.

2.9 Neuhradí-li Zájemce První platbu ve lhůtě podle článku 2.7, může Poskytovatel bydlení nebo jeho jménem Provozovatel od Smlouvy o pronájmu odstoupit. Právo na odstoupení zaniká, uhradí-li Zájemce První platbu dříve, než mu odstoupení dojde.

2.10 Pokud se Zájemce nedostaví řádně a včas k převzetí příslušného Obytného prostoru, nebo bez zavinění Poskytovatele bydlení Smlouvu o pronájmu jednostranně ukončí výpovědí bez výpovědní doby (v době od zaplacení První platby dle příslušné Smlouvy o pronájmu do dne předání příslušného Obytného prostoru Zájemci), vzniká Poskytovateli bydlení vůči Provozovateli právo na zaslání poměrné části prvního nájmu dle zvolených storno podmínek. Storno podmínky si Poskytovatel bydlení nastavuje sám ve svém účtu aplikace Mé pronájmy pro každý Obytný prostor a budou vždy uvedeny v Žádosti o rezervaci.

2.11 Poskytovatel bydlení má právo bez udání důvodu před datem nastěhování jednostranně ukončit Smlouvu o pronájmu výpovědí bez výpovědní doby s účinkem ke dni doručení Zájemci. Poskytovatel bydlení je povinen v takovém případě uhradit Provozovateli smluvní pokutu ve výši:

A. 0 % prvního nájemného, pokud k ukončení došlo v době 30 a více dnů přede dnem zahájení doby nájmu

B. 50 % prvního nájemného, pokud k ukončení došlo v době 29 až 14 dnů (včetně těchto dnů) přede dnem zahájení doby nájmu;

C. 100 % prvního nájemného, pokud k ukončení došlo v době 13 a méně dnů přede dnem zahájení doby nájmu.

2.12 Provozovatel má povinnost neprodleně přeposílat Poskytovateli bydlení platby nájemného, které od příslušných nájemníků (předchozích Zájemců) obdrží. V případě platby prvního nájemného dle příslušné Smlouvy o pronájmu bude nájemné přeposláno nejpozději do jednoho pracovního dne od okamžiku, kdy Zájemce převzetí potvrdí nebo Poskytovatel bydlení prokáže Provozovateli řádné předání příslušného Obytného prostoru Zájemci. Pokud Poskytovatel bydlení ani Zájemce převzetí Obytných prostor nepotvrdí, odchází platba prvního nájemného nejpozději třetí pracovní den po dni nastěhování.

2.13 Provozovatel je oprávněn jednostranně započítávat své pohledávky vůči Zájemci a Poskytovateli bydlení na jejich pohledávky vůči Provozovateli. 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. Kauce je splatná podle Smlouvy o pronájmu, nejpozději při předání Obytného prostoru Zájemci, a její úhrada je podmínkou tohoto předání; nedojde-li k předání, vrací se uhrazená kauce Zájemci v plné výši. Nemá-li Zájemce nedoplatky a zanechá-li po závěrečné prohlídce Obytný prostor uklizený, čistý a v dobrém stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, vrací se kauce v plné výši; jinak je Poskytovatel bydlení oprávněn započíst proti kauci náhradu škody nebo neuhrazené platby Zájemce ze Smlouvy o pronájmu. Poskytovatel bydlení do 7 dnů od předání Obytného prostoru zpět oznámí Zájemci, zda kauci vrací v plné výši, nebo co z ní započítává, a kauci nebo její zbytek vrátí bankovním převodem nejpozději do 14 dnů od tohoto předání.

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

2.16 Poskytovatel bydlení může u jednotlivého Obytného prostoru zapnout ve Flatio® automatickou akceptaci Žádostí o rezervaci, pokud mu to Provozovatel umožní. Rezervace takového Obytného prostoru se dále označuje jako „Okamžitá rezervace“. Zapnutím automatické akceptace Poskytovatel bydlení zmocňuje Provozovatele, aby jeho jménem akceptoval každou Žádost o rezervaci tohoto Obytného prostoru okamžikem, kdy je Provozovateli připsána platba podle tohoto článku, a aby jeho jménem učinil Zájemci návrh Smlouvy o pronájmu. Na Okamžitou rezervaci se nepoužijí článek 2.2 v části o lhůtě k akceptaci a článek 2.3. Poskytovatel bydlení může automatickou akceptaci kdykoli vypnout. Vypnutí se nedotýká Okamžité rezervace, u níž již byla Žádost o rezervaci akceptována, ani Žádosti o rezervaci, za kterou Zájemce začal platit před vypnutím. U Okamžité rezervace uhradí Zájemce částku odpovídající výši prvního nájmu před akceptací Žádosti o rezervaci. Lhůta k úhradě podle článku 2.7 a článek 2.9 se nepoužijí. Nedojde-li k uzavření Smlouvy o pronájmu, zejména proto, že nabídka k uzavření Smlouvy o pronájmu byla odvolána podle článku 2.5, nebo proto, že Žádost o rezervaci nebylo možné akceptovat, vrátí Provozovatel Zájemci bez zbytečného odkladu celou uhrazenou částku. Nenahraje-li Zájemce doklad totožnosti podle článku 2.6 do 24 hodin od akceptace Žádosti o rezervaci, může Poskytovatel bydlení Smlouvu o pronájmu vypovědět podle článku 2.11, aniž by byl povinen hradit smluvní pokutu.

3. Odstoupení od smlouvy o pronájmu

3.1 Provozovatel garantuje Zájemci právo po předání příslušného Obytného prostoru od Smlouvy o pronájmu odstoupit z důvodu zásadní a neřešitelné rozdílnosti v údajích nabídky příslušného Obytného prostoru na Flatio® oproti skutečnosti, a to do 20:00 dne následujícího po dni předání příslušného Obytného prostoru. Zájemce je povinen odstoupení neprodleně Provozovateli oznámit telefonicky nebo emailem a důvody odstoupení prokázat.

3.2 Zájemce má právo na odstoupení od Smlouvy dle předchozího odstavce, 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 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.

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 Provozovatel je oprávněn strhávat Odměnu z plateb, které přijme a zpracuje za Poskytovatele bydlení.

4.3 Provozovatel je oprávněn dle uvážení svůj nárok na Odměnu (nebo na její část), převést na Zájemce jakožto budoucí nájemníky Poskytovatele bydlení ve formě slevy na nájmu. Sleva na nájemném je vždy pokryta poměrným snížením Odměny, kterou má Poskytovatel bydlení platit Provozovateli.

4.4 Poskytovatelé 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 a za plnění svých zákonných povinností jakožto poskytovatele bydlení. 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 společností Flatio® nebo v souvislosti s nimi, a to bez ohledu na to, zda byli na možnost vzniku škody upozorněni.

4.10 Toto ustanovení se použije pouze v případě, že Poskytovatel bydlení a Zájemce 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 při registraci. Poskytovatel bydlení jako spotřebitel nemá nárok na vrácení Odměny, protože mu Provozovatel výše jmenované služby poskytl již před jejím zaplacením.

4.16 Provozovatel je oprávněn VOP měnit a doplňovat. Novou verzi VOP oznámí uživatelům Flatio® e-mailem nejméně 15 dní přede dnem její účinnosti a současně ji zveřejní na www.flatio.com. Uživatel Flatio® je oprávněn změnu do dne její účinnosti odmítnout a z tohoto důvodu vypovědět smlouvu s Provozovatelem, kterou uzavřel registrací ve Flatio®. Výpověď je účinná dnem, který uživatel Flatio® ve výpovědi určí, nejpozději však dnem, kdy by nová verze VOP nabyla účinnosti; do té doby se vztah uživatele Flatio® a Provozovatele řídí dosavadními VOP. Odmítnutí změny ani výpověď nejsou spojeny s žádnou sankcí. Neodmítne-li uživatel Flatio® změnu, stává se pro něj nová verze VOP účinnou dnem uvedeným v oznámení; přijme-li ji výslovně dříve, stává se pro něj účinnou dnem přijetí. Rezervace a Smlouvy o pronájmu uzavřené přede dnem, kdy se pro uživatele Flatio® stala účinnou nová verze VOP, se řídí VOP ve znění účinném v den jejich uzavření.

Účinné od 9. 11. 2026