

Ogólne Warunki Najmu

ferienwohnung-la-mata.com

V2.3 · 05.10.2026 · AGB-V2.3-PL

Dotyczy rezerwacji bezpośrednich przez ferienwohnung-la-mata.com i innych kanałów. Przy rezerwacjach przez platformy pierwszeństwo mają uzgodnione na nich warunki płatności i anulowania.

1. Zakres stosowania, dane obiektu i rejestracje ustawowe

Niniejsze Ogólne Warunki Najmu (OWN) dotyczą wszystkich umów najmu obiektów wakacyjnych oferowanych przez Wynajmującego za pośrednictwem ferienwohnung-la-mata.com, poczty elektronicznej, WhatsApp, telefonu, ogłoszeń drobnych lub innych kanałów rezerwacji. Umowy zawierane są między Wynajmującym a najemcą (dalej „Gość”).

Wiążące są obiekt wskazany w ofercie lub potwierdzeniu rezerwacji oraz uzgodnione daty przyjazdu i wyjazdu. Dane dotyczące wyposażenia, maksymalnej liczby osób, lokalizacji, parkingu, zużycia mediów, rejestracji, licencji i szczególnych zasad korzystania wynikają z opisu obiektu lub potwierdzenia rezerwacji i uzupełniają OWN.

Wymagane prawem numery rejestracyjne, licencje, zezwolenia i inne dokumenty urzędowe podawane są w opisie obiektu lub w miejscu wymaganym przez prawo. Wynajmujący, w ramach obowiązków ustawowych, dba o ich aktualność i prawidłową publikację.

2. Rezerwacja, zawarcie umowy i rejestracja gości

Dokonując rezerwacji pisemnie, telefonicznie lub online, Gość składa ofertę zawarcia umowy najmu. Umowa zostaje zawarta po pisemnym potwierdzeniu rezerwacji przez Wynajmującego.

Jeżeli wymaga tego prawo, dane podróży potrzebne do rejestracji pobierane są przed przyjazdem lub przy przyjeździe. Wynajmujący udostępnia z wyprzedzeniem prosty formularz elektroniczny, link lub odpowiedni dokument. Rezerwujący Gość pomaga dostarczyć kompletne i prawidłowe dane swoje i osób towarzyszących. Dalsze przetwarzanie i przekazanie wymagane prawem zapewnia Wynajmujący.

Wyjątkowo dopełnienie lub uzupełnienie tych formalności podczas pobytu jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy pozwala na to prawo właściwe dla obiektu i zachowane są wszystkie ustawowe terminy zbierania danych, identyfikacji i przekazywania informacji. Nie przysługuje prawo do odroczenia podania danych wymaganych prawem.

Jeżeli mimo wcześniejszego wezwania nie zostaną przekazane bezwzględnie wymagane dane, Wynajmujący zastrzega podjęcie działań wymaganych przepisami prawa.

Jeżeli ze względu na rodzaj, cel lub długość pobytu wymagana lub uzgodniona jest umowa dodatkowa, stanowi ona część stosunku umownego.

Regulamin właściwy dla rezerwacji udostępnia się Gościowi przed zawarciem umowy lub najpóźniej przed rozpoczęciem pobytu; jeżeli wymaga tego prawo, należy go wyraźnie zaakceptować. Wiążąca jest wersja udostępniona dla konkretnej rezerwacji. Późniejsze zmiany dotyczą istniejących rezerwacji tylko wtedy, gdy są bezwzględnie wymagane prawem lub wyraźnie zaakceptowane przez Gościa. Rezerwujący Gość informuje wszystkich współpodróżnych o regulaminie i dąży do zapewnienia jego przestrzegania.

2a. Długość pobytu, kwalifikacja prawna i obowiązki współdziałania

Rezerwacja jest realizowana w celu i terminie określonym w potwierdzeniu. Jeżeli długość, cel lub inne wymogi prawne powodują, że pobyt nie może lub przestaje być realizowany jako krótkoterminowy najem turystyczny, Wynajmujący może przed rozpoczęciem lub przedłużeniem pobytu wymagać zawarcia umowy dodatkowej lub odmiennej oraz dopełnienia wymaganych formalności rejestracyjnych, meldunkowych, identyfikacyjnych lub innych.

Gość przekazuje niezwłocznie kompletne i prawdziwe dane i dokumenty niezbędne do zgodnej z prawem realizacji pobytu oraz współdziała przy wymaganych formalnościach. Dotyczy to zwłaszcza tożsamości, osób towarzyszących, celu pobytu i żądanego przedłużenia. Gościowi nie przysługuje roszczenie o realizację lub przedłużenie pobytu w określonej formie umowy lub najmu.

Jeżeli prawo właściwe dla obiektu przewiduje maksymalny okres krótkoterminowego najmu turystycznego lub inny bezwzględny warunek, rezerwacje lub przedłużenia przekraczające ten okres albo niespełniające warunku realizowane są tylko po wyraźnym potwierdzeniu przez Wynajmującego i spełnieniu koniecznych wymogów prawnych. Podział na kolejne rezerwacje, zmiana kanału rezerwacji ani podobne działania nie uprawniają do obchodzenia bezwzględnych przepisów.

3. Płatności i kaucja

Przy rezerwacjach bezpośrednich zaliczka w wysokości 20 % całkowitej ceny najmu jest płatna w ciągu 7 dni od potwierdzenia rezerwacji.

Pozostałe 80 % oraz kaucja 300 € są płatne najpóźniej 6 tygodni przed przyjazdem. Przy rezerwacji późniejszej niż 6 tygodni przed przyjazdem cała cena i kaucja są płatne niezwłocznie.

Płatność następuje przelewem na rachunek wskazany w potwierdzeniu, chyba że uzgodniono inaczej.

Jeżeli płatność nie wpłynie w terminie, Wynajmujący może po wezwaniu i wyznaczeniu rozsądnego terminu odstąpić od umowy w granicach prawa i zastosować uzgodnione warunki anulowania.

Kaucja jest rozliczana i zwracana w ciągu 14 dni roboczych po wyjeździe, o ile nie istnieją podlegające potrąceniu roszczenia z tytułu szkód, strat, nadmiernego zabrudzenia lub uzgodnionego dodatkowego zużycia.

W przypadku rezerwacji przez platformy pośredniczące pierwszeństwo mają uzgodnione na platformie dla konkretnej rezerwacji warunki obsługi i terminów płatności oraz anulowania.

4. Koszty dodatkowe, zużycie prądu i pojazdy elektryczne

Woda, Internet i zwykłe korzystanie z wyposażenia są wliczone w cenę przy rozsądnym zużyciu.

Przy rezerwacjach bezpośrednich cena obejmuje 75 kWh energii elektrycznej na 7 noclegów. Przy innej długości pobytu wyłącznie limit wliczonego zużycia dostosowuje się proporcjonalnie do liczby noclegów. Niewykorzystany limit nie podlega zwrotowi ani zaliczeniu na poczet innych należności. Nadwyżka kosztuje 0,30 € za kWh.

Zużycie ustala się na podstawie danych właściwego dostawcy energii lub operatora pomiarowego, zwłaszcza z portalu klienta, aplikacji lub rozliczenia. Pomocniczo można użyć udokumentowanych odczytów licznika z początku i końca pobytu. Uzgodnioną nadwyżkę można potrącić z kaucji, jeżeli prawo i nadrzędne warunki platformy na to pozwalają.

W razie nadużycia lub wyjątkowo wysokiego zużycia Wynajmujący może doliczyć wykazane lub uzgodnione koszty.

Ładowanie pojazdów elektrycznych z domowej instalacji jest zabronione, chyba że obiekt posiada wyraźnie przeznaczone i dopuszczone do tego urządzenie. Gość odpowiada zgodnie z prawem za zawinione koszty i szkody.

5. Sprzątanie końcowe

Przy rezerwacjach bezpośrednich sprzątanie końcowe jest obowiązkowe i kosztuje 90 €.

Obejmuje ono zwykle zabrudzenie związane z użytkowaniem zgodnym z umową. Uzasadnione lub wykazane koszty specjalnego sprzątania, usunięcia pozostawionych przedmiotów lub ponadprzeciętnego zabrudzenia mogą obciążyć Gościa, jeżeli odpowiada za nie on lub jego współpodróżni.

6. Odstąpienie i anulowanie przez Gościa

Gość może przed rozpoczęciem najmu odstąpić od umowy w formie tekstowej. Decyduje otrzymanie oświadczenia przez Wynajmującego.

Przy rezerwacjach bezpośrednich opłaty za anulowanie wynoszą: do 60 dni przed przyjazdem 20 % całkowitej ceny; od 59 do 30 dni 50 %; od 29 dni przed przyjazdem lub w razie niestawienia się 90 %.

Zaleca się ubezpieczenie kosztów rezygnacji. Wcześniejszy wyjazd nie daje prawa do zwrotu, chyba że inaczej uzgodniono lub stanowi prawo.

Przy rezerwacjach przez platformy pierwszeństwo mają uzgodnione na nich warunki anulowania konkretnej rezerwacji.

7. Przyjazd i wyjazd

Przyjazd jest możliwy od 15:00 przez elektroniczną skrytkę na klucze, chyba że uzgodniono inaczej. Wyjazd następuje do 10:00 lub zgodnie z uzgodnieniem.

Opóźnienie wyjazdu o ponad 60 minut może skutkować opłatą za dodatkowy nocleg lub odpowiednim odszkodowaniem za dodatkowe koszty oczekiwania bądź sprzątania, jeżeli spełnione są odpowiednie przesłanki.

7a. Ograniczenie czasu pobytu, zwrot i opóźniony wyjazd

Prawo korzystania z obiektu przysługuje wyłącznie na okres wskazany w potwierdzeniu i wygasa automatycznie o uzgodnionej godzinie wyjazdu. Wyklucza się dorozumiane lub automatyczne przedłużenie.

Przedłużenie jest skuteczne tylko po wyraźnej zgodzie Wynajmującego w formie tekstowej przed końcem pobytu. Samo zawiadomienie lub prośba Gościa nie daje takiego prawa.

Płatność, oferta płatności lub informacja o zamiarze przedłużenia nie przedłuża prawa korzystania bez wyraźnego potwierdzenia Wynajmującego. Pozostawienie bagażu lub innych rzeczy po godzinie wyjazdu również nie uprawnia do dalszego korzystania.

Okoliczności podróży lub osobiste Gościa, zwłaszcza opóźnione lub odwołane loty, utracone połączenia, strajki, awarie pojazdów, choroba lub problem z kolejnym zakwaterowaniem, nie uprawniają automatycznie do dalszego pobytu. Co do zasady Gość sam zapewnia sobie inne zakwaterowanie. Bezwzględne prawa ustawowe pozostają nienaruszone.

Na koniec pobytu obiekt należy całkowicie opróżnić. Wszyscy goście i inne uprawnione osoby oraz ich rzeczy muszą opuścić obiekt; klucze i środki dostępu należy zwrócić zgodnie z ustaleniami. Przy dalszym zajmowaniu bez zgody Wynajmujący może podjąć zgodne z prawem kroki w celu zwrotu i odzyskania posiadania. Rozsądne i udokumentowane dodatkowe koszty i szkody, zwłaszcza dotyczące kolejnych rezerwacji, dodatkowego sprzątania lub zastępczego zakwaterowania innych gości, mogą być dochodzone w granicach prawa.

8. Korzystanie z obiektów wakacyjnych

Z obiektu mogą korzystać wyłącznie osoby wskazane w rezerwacji i tylko w uzgodnionym celu. Podnajem, noclegi niezgłoszonych osób, imprezy oraz użytek komercyjny lub niezgodny z prawem są zabronione bez wyraźnej zgody.

Zwierzęta są dozwolone wyłącznie po wcześniejszym uzgodnieniu lub zgodnie z opisem obiektu.

Przy istotnych lub powtarzających się naruszeniach umowy Wynajmujący może zakończyć pobyt zgodnie z prawem i po uprzednim upomnieniu; w nagłych przypadkach lub przy ciężkich naruszeniach upomnienie może być zbędne.

W razie naruszenia regulaminu lub innych wiążących zasad Wynajmujący może żądać natychmiastowego zaprzestania, a przy ciężkim naruszeniu opuszczenia obiektu. Jeśli zgodne z prawem żądanie opuszczenia nie zostanie spełnione, może zawiadomić policję lub właściwy organ. Jeżeli skutecznie uzgodniono to przed pobytem i prawo na to pozwala, przy usunięciu z obiektu wskutek ciężkiego naruszenia wpłacone kwoty mogą przepaść; dalsze roszczenia ustawowe pozostają nienaruszone.

9. Hałas i poszanowanie innych

Należy przestrzegać ciszy nocnej od 22:00 do 08:00. Nadmierny hałas, głośna muzyka i imprezy są zabronione. Należy szanować uzasadnione interesy sąsiadów i innych użytkowników.

10. Parkowanie

Parkowanie przed wjazdami lub na terenach sąsiednich jest zabronione. Naruszenie może skutkować odpłatnym odholowaniem. Należy przestrzegać instrukcji dotyczących parkingu danego obiektu.

11. Konserwacja, dostęp i części wspólne

Pilne naprawy oraz działania zapobiegające zagrożeniu lub dalszym szkodom mogą być wykonywane podczas pobytu. W tym celu i dla wykonania bezwzględnych obowiązków kontrolnych Wynajmujący może wejść do obiektu po odpowiednim uprzedzeniu i w rozsądnych godzinach. Przy bezpośrednim zagrożeniu uprzedzenie nie jest wymagane.

Z korytarzy, schodów, ogrodów, basenów i innych części wspólnych należy korzystać z dbałością; nie wolno pozostawiać przedmiotów utrudniających korzystanie lub w sposób niedozwolony.

12. Środki bezpieczeństwa

Przy wyjściu należy zamknąć lub zaryglować okna i drzwi zewnętrzne. Nie należy pozostawiać kosztowności bez nadzoru na zewnątrz ani na widoku w pojazdach.

Nie wolno usuwać, modyfikować, uszkadzać ani wyłączać czujników dymu, gaśnic i wyposażenia pierwszej pomocy.

13. Klucze, dostęp elektroniczny i zamki

Klucze, karty dostępu, piloty, kody i inne środki dostępu należy starannie przechowywać i chronić przed osobami nieuprawnionymi. Dane dostępu elektronicznego można udostępniać tylko zgłoszonym gościom.

Zasadniczo udostępnia się jeden komplet kluczy, chyba że potwierdzenie wyraźnie stanowi inaczej. Nie przysługuje prawo do drugiego lub dalszych kompletów.

Skrytka elektroniczna lub mechaniczna z kodem służy wyłącznie jednorazowemu pobraniu klucza przy zameldowaniu i jego zwrotowi przy wymeldowaniu. Nie jest przeznaczona do przechowywania klucza podczas pobytu.

Po pobraniu Gość samodzielnie i bezpiecznie przechowuje klucze przez cały pobyt. Dotyczy to także rodzin, grup i kilku współpodróżnych. Ponowne umieszczanie klucza w skrytce podczas pobytu jest sprzeczne z przeznaczeniem i następuje na własne ryzyko Gościa.

Jeżeli klucz ponownie włożony wbrew tej zasadzie stanie się niedostępny, zwłaszcza z powodu wyczerpanej baterii, awarii elektronicznej lub mechanicznej, błędu obsługi, zablokowania zamka lub innej awarii, nie daje to co do zasady prawa do bezpłatnego otwarcia awaryjnego ani pokrycia kosztów przez Wynajmującego, o ile przy prawidłowym zameldowaniu można było wyjąć klucz, a Gość następnie dobrowolnie użył skrytki do przechowywania.

Należy najpierw niezwłocznie skorzystać z kontaktu awaryjnego Wynajmującego. Jeśli nie może on szybko pomóc, a otwarcie jest konieczne, można wezwać ślusarza. Gość pokrywa uzasadnione i wykazane koszty, jeżeli konieczność otwarcia wynika z niezgodnego z tą zasadą przechowywania klucza. Bezwzględne prawa Gościa i przypadki odpowiedzialności Wynajmującego pozostają nienaruszone.

Utratę, uszkodzenie, podejrzenie ujawnienia nieuprawnionym osobom lub niewłaściwe użycie należy natychmiast zgłosić Wynajmującemu.

Gość ponosi niezbędne i uzasadnione koszty zastąpienia, blokady, przeprogramowania lub wymiany elementów zamka, jeżeli za zdarzenie odpowiada on lub współpodróżni. Wymiana całego systemu może być naliczona wyłącznie, gdy jest rzeczywiście konieczna i proporcjonalna.

14. Wi-Fi i Internet

Internet stanowi usługę dodatkową; nie gwarantuje się stałej dostępności bez zakłóceń ani określonej prędkości, chyba że wyraźnie uzgodniono inaczej.

Korzystanie niezgodne z prawem jest zabronione. Gość odpowiada zgodnie z prawem za zawinione naruszenia swoje lub współpodróżnych. Przy konkretnym podejrzeniu nadużycia dostęp można odpowiednio ograniczyć lub zablokować.

15. Regulamin, teren zewnętrzny i energia

Palenie dozwolone jest wyłącznie na zewnątrz, na balkonie lub tarasie; wewnątrz jest zabronione. Obiekt należy utrzymywać w czystości, przy wyjeździe pozostawić zamieciony, a odpady wyrzucić i segregować według miejscowych zasad.

Ze względu na sąsiadów prosimy w miarę możliwości nie palić również na balkonie i tarasie. W razie palenia nie powoduj uciążliwości dymem; całkowicie gaś niedopałki i bezpiecznie wyrzucaj je do odpowiedniej popielniczki.

Ruchome przedmioty Wynajmującego na zewnątrz, zwłaszcza parasole, sprzęt wędkarski, poduszki, sprzęt sportowy i rekreacyjny, zabawki i inne luźne rzeczy, należy przy wyjściu, dłuższej nieobecności i szczególnie na noc zamknąć, zabezpieczyć i schować do obiektu lub przewidzianego miejsca. Szkody lub utraty wynikające z zawinionego naruszenia mogą być rozliczone zgodnie z prawem.

Przy klimatyzacji lub ogrzewaniu okna i drzwi muszą być zamknięte. Przy wyjściu należy wyłączyć klimatyzację, ogrzewanie, światła i inne urządzenia, poza niezbędnymi do bezpiecznego ciągłego działania. Należy oszczędzać energię i zasoby.

Zakaz palenia wewnątrz obiektu obejmuje również wapowanie i używanie papierosów elektronicznych.

16. Zgłaszanie szkód, usterek i zagrożeń

Szkody, usterki, awarie, utratę środków dostępu i widoczne zagrożenia należy niezwłocznie zgłosić Wynajmującemu przez podany kanał kontaktu. Gość powinien w rozsądnym zakresie zapobiegać zagrożeniom i dalszym szkodom.

Jeżeli zawinione opóźnienie zgłoszenia uniemożliwi terminową pomoc lub spowoduje dodatkową szkodę, skutki określa prawo.

17. Odpowiedzialność

Wynajmujący odpowiada bez ograniczeń za szkody umyślne lub wynikające z rażącego niedbalstwa oraz za zawinione naruszenie życia, ciała lub zdrowia.

Przy lekkim niedbalstwie naruszającym istotny obowiązek umowny odpowiedzialność ogranicza się do typowej szkody przewidywalnej przy zawarciu umowy. W pozostałych przypadkach odpowiedzialność za lekkie niedbalstwo jest wyłączona w dopuszczalnym zakresie. Bezwzględna odpowiedzialność ustawowa pozostaje nienaruszona.

Wynajmujący nie odpowiada za zakłócenia, awarie lub ograniczenia części wspólnych, dostaw mediów, telekomunikacji lub usług osób trzecich poza jego kontrolą, o ile sam nie ponosi winy.

Gość odpowiada zgodnie z prawem za szkody i uzasadnione roszczenia osób trzecich zawinione przez siebie, współpodróżnych, odwiedzających lub przywiezione zwierzęta.

18. Siła wyższa i nieuniknione okoliczności

Prawa i obowiązki stron w razie siły wyższej lub innych nieuniknionych okoliczności poza ich kontrolą określają przepisy i skutecznie uzgodnione warunki rezerwacji. Już należycie wykonane usługi oraz wykazane, bezzwrotne koszty osób trzecich mogą być uwzględnione w granicach prawa.

19. Podatki i inne opłaty ustawowe

Podatki turystyczne, opłaty miejscowe i inne ustawowe należności dotyczące rezerwacji, niewliczone wyraźnie w cenę całkowitą, ponosi Gość zgodnie z przepisami. Podaje się je podczas rezerwacji, w potwierdzeniu lub na miejscu, jeżeli jest to wymagane.

20. Rezerwacje przez platformy pośredniczące

Przy rezerwacjach przez platformy, np. Airbnb, Booking.com lub podobne, dodatkowo obowiązują ich warunki pośrednictwa, płatności i anulowania. Przy rozbieżnościach pierwszeństwo mają warunki płatności i anulowania uzgodnione na platformie dla konkretnej rezerwacji.

21. Dane osobowe i przekazanie wymagane prawem

Dane osobowe przetwarza się w celu obsługi rezerwacji, wykonania umowy i obowiązków prawnych. Jeżeli prawo tego wymaga, niezbędne dane mogą być przekazane właściwym organom lub innym ustawowo wskazanym odbiorcom. Dalsze informacje zawiera właściwa polityka prywatności.

22. Reklamacje

Jeżeli wymaga tego prawo, urzędowe formularze reklamacyjne znajdują się w obiekcie i są bezpłatnie wydawane gościom na żądanie. Strona internetowa lub kod QR mogą zapewniać dodatkowe informacje lub dostęp do oficjalnej procedury; nie zastępuje to posiadania i wydawania wymaganych formularzy.

23. Hierarchia dokumentów i wersja

W granicach prawa przy sprzecznościach obowiązuje kolejność: (1) indywidualnie wynegocjowane ustalenia, (2) potwierdzenie rezerwacji, (3) umowy dodatkowe dla danej rezerwacji, (4) informacje właściwe dla obiektu, (5) niniejsze OWN i (6) regulamin udostępniony przed zawarciem umowy. Pierwszeństwo skutecznie włączonych warunków platform pozostaje nienaruszone.

Wiążąca jest wersja udostępniona przed zawarciem umowy i przypisana do konkretnej rezerwacji.

24. Prawo właściwe, sąd, zmiany prawa i rozdzielność postanowień

W zakresie dopuszczalnym prawem stosuje się prawo niemieckie. Bezwzględne przepisy, zwłaszcza konsumenckie, najmu, turystyczne i publicznoprawne kraju lub regionu położenia obiektu, pozostają nienaruszone.

Właściwość sądu określają przepisy ustawowe. Odmienne ustalenie jest skuteczne tylko, gdy jest prawnie dopuszczalne i skutecznie uzgodnione dla danej rezerwacji.

Zmiany bezwzględnych przepisów obowiązują niezależnie od OWN w ich właściwej wersji. Nieważność któregośkolwiek postanowienia nie wpływa na pozostałe.