

Provedením rezervace prostřednictvím našich webových stránek berete na vědomí a souhlasíte s následujícími podmínkami:

1. Poskytovatel ubytování v komplexu **Domeq** (na adrese **Dornych 519/47e, 47f, 47g, Trnitá, 61700 Brno**) je **CTP Domeq Brno**, spol. s r.o. IČO: 087 78 922, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, Kontaktní údaje poskytovatele: e-mail: [domeq@domeq.cz](mailto:domeq@domeq.cz), tel. 533 446 489
2. **Potvrzení rezervace ubytování** – Po odeslání žádosti o rezervaci přes webové stránky domeq.cz obdrží klient potvrzení na emailovou adresu uvedenou při objednání. Toto potvrzení bude obsahovat shrnutí objednaného ubytování, následující rozvrh plateb a jejich splatností a přístup do Domeq portal. Domeq portal slouží k přehledu rezervovaného ubytování a přes tento portal je možné provést veškeré úhrady spojené s rezervací.
3. **Platby & smlouvy** – Veškeré platby, podmínky a smlouvy týkající se vašeho pobytu, včetně návrhu smlouvy o ubytování, budou spravovány a finalizovány Provozovatelem. Ceny za ubytování, poplatky a případné další náklady jsou uvedeny na webových stránkách a budou upřesněny v potvrzení rezervace. Všechny ceny jsou konečné, včetně DPH a všech poplatků, pokud není uvedeno jinak
4. **Dokončení rezervace** – Vaše rezervace není považována za závaznou, dokud nebudou dokončeny všechny potřebné úhrady dle písemného potvrzení.
5. **Změny & zrušení** – Jakékoli úpravy nebo zrušení rezervace je nutné řešit přímo s Poskytovatelem Podmínky pro změnu a zrušení rezervace, včetně případných storno poplatků, jsou uvedeny v potvrzení rezervace a na webových stránkách.
6. **Vyloučení odpovědnosti** – Naše webové stránky slouží jako platforma pro zadání rezervace se zpracováním plateb a uzavírání ubytovací smlouvy. Provozovatel nenese odpovědnost za škody vzniklé v důsledku vyšší moci nebo technických problémů na straně uživatele.
7. V případě stížností nebo reklamací se prosím obraťte na kontaktní údaje uvedené výše. Reklamacce budou vyřízeny nejpozději do 30 dnů od jejich uplatnění.
8. Veškeré osobní údaje poskytnuté v rámci rezervace budou zpracovávány v souladu s platnými právními předpisy o ochraně osobních údajů a Zásadami ochrany osobních údajů poskytovatele.
9. Tyto všeobecné obchodní podmínky se řídí právem České republiky. Případné spory budou řešeny příslušnými soudy v České republice.

Storno podmínky a rezervace:

### **Rezervace a platba**

Pro závaznou rezervaci je nutné uhradit **rezervační poplatek**, který je **nevratný**.

Rezervace je platná až po připsání rezervačního poplatku.

Následně je nutné uhradit **depozit a cenu ubytování do 2 dnů** od zaplacení rezervačního poplatku.

Pokud částka (depozit a nájemné) nebude v této lhůtě uhrazena, rezervace může být zrušena bez náhrady a **rezervační poplatek propadá**.

---

### **Storno podmínky**

Zrušení po úhradě depozitu a potvrzení rezervace – **depozit je použit na pokrytí 1. ceny ubytování a rezervační poplatek se nevrací**.

---

### **Změna termínu**

Změnu termínu lze provést pouze před úplným dokončením platby (tedy po zaplacení rezervačního poplatku, ale před úhradou depozitu a nájemného).

Při změně termínu později než výše uvedené se postupuje dle storno podmínek.

---

### **Nedostavení se k pobytu**

V případě, že host nenastoupí na pobyt bez předchozího zrušení rezervace, **depozit i rezervační poplatek propadají v plné výši**.

---

Vyjmuté důležité body z Domovního řádu Domeq, kterými se musejí ubytování řídit:

1. Všechny vnitřní prostory budov jsou **nekuřácké**.
2. **Konzumace alkoholu** ve společných prostorách není dovoleno.
3. **Není povolen pobyt se zvířaty** a domácími mazlíčky.

Všechny podmínky platné k 1.4.2026.

Návrh ubytovací smlouvy:

**CTP Domeq Brno, spol. s r.o.**

IČO: 087 78 922

se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem

v Českých Budějovicích, sp. zn. C 29481

(dále jen „**Ubytovatel**“)

Ubytovací smlouva (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá podle § 2326 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**Občanský zákoník**“),

## **1 Úvodní ustanovení**

**1.1** Ubytovatel prohlašuje, že je vlastníkem:

(i) ubytovacího zařízení známého jako Domeq I, nacházejícího se v budově č. p. 519 postavené na pozemku parc. č. 1285/10 a která je součástí pozemku parc. č. 585/32, na adrese Dornych 519/47e, Trnitá, 61700 Brno a dále pozemků parc. č. 585/34, 585/35, 585/37, 1285/12 a 560/4, vše v katastrálním území Trnitá, obec Brno (dále jen „**Budova I**“ nebo „**Domeq I**“);

(ii) ubytovacího zařízení známého jako Domeq II, nacházejícího se v budově č.p. 540 postavené na pozemcích parc. č. 585/42, 585/43, 597/1 a 598/4, v katastrálním území Trnitá, obec Brno, na adrese Dornych 540/47f, Trnitá, 61700 Brno (dále jen „**Budova II**“ nebo „**Domeq II**“); a

(iii) ubytovacího zařízení známého jako Domeq III, nacházejícího se v budově č.p. 540 postavené na pozemcích parc. č. 585/42, 585/43, 597/1 a 598/4, v katastrálním území Trnitá, obec Brno, na adrese Dornych 540/47f, Trnitá, 61700 Brno (dále jen „**Budova III**“ nebo „**Domeq III**“).

Ke dni podpisu této Smlouvy nebylo Budově II a III přiděleno číslo popisné.

## **2 Předmět smlouvy**

**2.1** Ubytovatel přenechává tímto Klientovi do přechodného ubytování ubytovací jednotku č. (ROOM), nacházející se v \_\_\_\_ . patře Budovy I / Budovy II / Budovy III (*nehodící se škrtněte*) (dále jen jako „**Budova**“) o velikosti pronajímatelné plochy \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (dále jen jako „**Jednotka**“).

Součástí Jednotky je vstupní chodba; koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou; obytný pokoj (nebo obytné pokoje) s nábytkem, polštářem a dekou; a kuchyňský kout (nebo samostatná kuchyň) s kuchyňskou linkou s varnou deskou a troubou nebo mikrovlnnou troubou a lednicí.

K dispozici jsou Klientovi rovněž společné prostory Budovy, jejichž užívání se řídí Ubytovacím řádem (jak je tento pojem definován v odst. 4.7 této Smlouvy).

V Jednotce je instalovaná přípojka sítě elektronických komunikací (internet), jejíž užívání je podmíněno uzavřením samostatné smlouvy mezi Klientem a poskytovatelem služeb elektronických komunikací. V rámci ubytovacího zařízení je však Klient oprávněn využívat i veřejně přístupnou WiFi síť, jejíž využití je kryto Cenou ubytování (platí pouze pro Budovu I – Domeq I).

**2.2** Klient potvrzuje, že se seznámil se stavem Jednotky a shledal Jednotku způsobilou řádného užívání, přičemž Jednotka ani její příslušenství nevykazují žádné potřeby oprav.

**2.3** V souvislosti s ubytováním v Jednotce Ubytovatel poskytuje Klientovi služby specifikované v Příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Služby**“).

**2.4** Smluvní strany se dohodly, že Klient je jednou ročně oprávněn písemnou standardizovanou objednávkou změnit specifikaci poskytovaných Služeb v rámci rozsahu popsaném v Příloze č. 1 této Smlouvy. Tato změna rozsahu poskytovaných Služeb bude platná až do konce trvání ubytování dle této Smlouvy. Ubytovatel je povinen při vyplňování objednávky poskytnout Klientovi součinnost. Ubytovatel tuto objednávku Klientovi potvrdí do 15 dnů po jejím obdržení. Ubytovatel je rovněž oprávněn tuto objednávku odmítnout do 15 dnů po jejím obdržení, pokud požadované Služby nebudou na požadovanou dobu dostupné.

**2.5** S ohledem na změnu rozsahu Služeb dojde rovněž k odpovídající změně Ceny ubytování. Strany se však dohodly, že ke změně částky Jistoty nedojde.

**2.6** Smluvní strany se dohodly, že Ubytovatel je oprávněn jednou za půl roku jednostranně navýšit ceny poskytovaných Služeb (i individuálně) v závislosti na vývoji aktuálních tržních cen poskytovaných Služeb. V případě navýšení o více než 10% z celkové ceny za Služby, je Klient oprávněn od této Smlouvy odstoupit s účinky do budoucna. O tomto navýšení Ubytovatel písemně (e-mailovou formou) vyrozumí Klienta předem.

### **3 Cena ubytování a úhrada za služby spojené s užíváním Jednotky**

**3.1** Klient je povinen hradit Ubytovateli za užívání Jednotky cenu ubytování ve výši určené Přílohou č. 1 této Smlouvy za každý kalendářní měsíc (dále jen „**Cena ubytování**“),

a to od \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_ (dále jen „Datum zahájení“).

Součástí Ceny ubytování je i úhrada za sjednané Služby.

V případě, že ubytování v Jednotce netrvá celý kalendářní měsíc, vypočte se poměrná Cena ubytování za daný kalendářní měsíc (PCU) jako součin (i) počtu dní, po které Klient užívá Jednotku (PDJ), a (ii) podílu Ceny ubytování (CU) a počtu dní v daném kalendářním měsíci (PDM), i.e.  $PCU = PDJ * (CU/PDM)$ .

Smluvní strany se dohodly, že Cena ubytování bude vždy k 1. lednu každého kalendářního roku navýšena (tzv. indexace) o (i) hodnotu míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen platné pro předchozí kalendářní rok zveřejněné Českým statistickým úřadem během prvního čtvrtletí stávajícího kalendářního roku nebo (ii) 3% (tři procenta), podle toho která hodnota bude vyšší. První navýšení Ceny ubytování bude realizováno k 1.lednu roku bezprostředně následujícího po roce, ve kterém nastalo Datum zahájení.

**3.2** Klient se zavazuje hradit Ubytovateli Cenu ubytování za každý kalendářní měsíc, v němž trvá ubytování, a to vždy nejpozději do **20.** dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se platí Cena ubytování, a to na bankovní účet uvedený na daňovém dokladu vydaném Ubytovatelem obsahující náležitosti dle českého práva.

Ubytovatel se zavazuje vydat a zaslat příslušný daňový doklad na e-mailovou adresu Klienta uvedenou v záhlaví této Smlouvy, nebo jinou e-mailovou adresu oznámenou písemně pro tyto účely Klientem Ubytovateli, nejpozději 6. den měsíce, ve kterém se hradí Cena ubytování, s čímž Klient výslovně souhlasí.

Daňové doklady pro platbu Ceny ubytování budou mít splatnost 14 dní od data jejich vydání.

V případě platby Ceny ubytování nebo Jistoty prostřednictvím bankovního převodu Klient použije uvedený specifický symbol.

První daňový doklad na úhradu Ceny ubytování zašle Ubytovatel Klientovi spolu s dokladem na úhradu Jistoty podle odst. 3.3 této Smlouvy. Klient uhradí první Cenu ubytování spolu s úhradou Jistoty podle odst. 3.3 této Smlouvy.

**3.3** Klient je povinen před převzetím Jednotky uhradit Ubytovateli jistotu ve výši určené Přílohou č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Jistota**“) k zajištění svých závazků z této Smlouvy, a to na bankovní účet uvedený na dokladu vydaném Ubytovatelem obsahující náležitosti dle českého práva.

Ubytovatel se zavazuje vydat a zaslat příslušný daňový doklad na e-mailovou adresu Klienta uvedenou v záhlaví této Smlouvy, nebo jinou e-mailovou adresu oznámenou písemně pro tyto účely Klientem Ubytovateli, nejpozději v den uzavření této Smlouvy, s čímž Klient výslovně souhlasí.

Splatnost dokladu na úhradu Jistoty a první Ceny ubytování bude činit 5 pracovních dnů. V případě prodlení Klienta s úhradou Jistoty a první Ceny ubytování, je Ubytovatel do zaplacení Jistoty a první Ceny ubytování oprávněn kdykoliv odstoupit od této Smlouvy s okamžitou platností.

Doklad bude obsahovat specifický symbol uvedený v odst. 3.2 této Smlouvy.

V případě, že bude Klient v prodlení s jakýmkoli peněžitým plněním dle této Smlouvy, je Ubytovatel oprávněn (avšak není povinen) započítat Jistotu na dlužnou částku. Takové použití Jistoty Ubytovatel bezodkladně Klientovi oznámí. Klient je v takovém případě povinen nejpozději do jednoho měsíce od doručení oznámení Ubytovatele o použití Jistoty doplnit Jistotu do původní výše.

Po skončení nájmu je Ubytovatel povinen vrátit Klientovi Jistotu, nebo její zůstatek, pokud tato nebyla oprávněně použita Ubytovatelem, a to do 1 měsíce ode dne, kdy Klient Jednotku vyklidil a v řádném stavu ji předal Ubytovateli. Úrok z Jistoty náleží dle výslovné dohody stran Ubytovateli.

V případě, že Klient nepřevzme Jednotku v souladu s odst. 5.2 této Smlouvy, Ubytovatel není povinen Klientovi Jistotu vrátit, jelikož bude využita na kompenzaci dodatečných nákladů, které Ubytovateli v souvislosti s touto situací vznikly.

**3.4** Ubytovatel musí obdržet veškeré platby Klienta provedené na základě této Smlouvy v částkách uvedených v této Smlouvě bez jakýchkoliv srážek či poplatků kromě případných poplatků účtovaných bankou Ubytovatele. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností Klient uhradí veškeré poplatky, které jeho banka aplikuje na danou platbu.

Jakýkoliv přeplatek ze strany Klienta bude započten oproti Ceně ubytování v následujícím fakturačním období, nebo bude při ukončení ubytování vrácen společně s Jistotou, či započten oproti finančním povinnostem Klienta vyplývajících z této Smlouvy.

**3.5** Klient je povinen uhradit Ubytovateli smluvní pokutu ve výši 100,00 Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý den prodlení s platbou Ceny ubytování.

**3.6** Klient bere na vědomí, že Cena ubytování reflektuje ujednanou Doba trvání ubytování (čím delší Doba trvání, tím nižší Cena ubytování). Ubytovatel si proto vyhrazuje právo doúčtovat Klientovi rozdíl v ceně za neodbydlené měsíce, při nedodržení smluvně

ujednané Doby trvání (zejména v případech dle odst. 5.3, vypoví-li Smlouvu Klient a 5.4 níže), s čímž Klient výslovně souhlasí.

#### **4 Další podmínky ubytování**

**4.1** Klient se zavazuje nahradit Ubytovateli veškeré škody, které budou způsobeny v/na Jednotce, společných prostorách Budovy a jejich zařízeních a příslušenství, v průběhu ubytování Klienta v Budově. Pro odstranění všech pochybností platí, že Klient zejména nahradí Ubytovateli veškeré škody způsobené jím a třetími osobami v Jednotce a/nebo v Budově. Ubytovatel je oprávněn si takto vzniklou škodu započíst na Jistotu. Tento odst. 4.1 se neuplatní v případě, že je zjevné, či Klient prokáže, že ke škodě nedošlo v důsledku činnosti Klienta, nebo v důsledku činnosti osob, kterým Klient umožnil do Jednotky a/nebo Budovy přístup.

**4.2** Klient se zavazuje umožnit Ubytovateli provést kontrolu Jednotky. Ubytovatel je povinen tuto skutečnost oznámit alespoň 2 pracovní dny předem společně s přesným datem kontroly.

Klient se dále zavazuje umožnit během období 3 měsíců před skončením ubytování dle této Smlouvy návštěvy Jednotky novým zájemcům o ubytování v Jednotce, a to za přítomnosti Ubytovatele.

**4.3** Klient se zavazuje neprodleně oznámit Ubytovateli na recepci Budovy (Domeq I, pokud recepce není k dispozici) jakoukoliv škodu a potřebu jakékoliv údržby, výměny a/nebo opravy Jednotky a/nebo společných prostor Budovy, či jejich zařízení. Mimo pracovní dobu recepce na email: **domeq@domeq.cz** Pokud tak neučiní, odpovídá za jakoukoliv případnou škodu způsobenou porušením této povinnosti.

**4.4** Klient nesmí v Jednotce chovat žádná zvířata. Klient nesmí v Jednotce, či jakékoliv části ubytovacího zařízení kouřit.

**4.5** Jednotka bude obývána pouze Klientem, případně další osobou uvedenou v Příloze č. 1 této Smlouvy.

**4.6** Klient je oprávněn v Jednotce provádět jakékoliv úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem Ubytovatele.

**4.7** Klient se seznámil s ubytovacím řádem Budovy, společně s provozním řádem parkoviště, vydaným Ubytovatelem, který je přístupný na recepci Budovy (dále jen „**Ubytovací řád**“) a zavazuje se tento ubytovací řád dodržovat. Ubytovatel má právo tento ubytovací řád dle potřeby a okolností měnit, přičemž Ubytovatel bezodkladně zveřejní na recepci Budovy nové znění Ubytovacího řádu. Ubytovací řád nesmí omezovat práva Klienta založená touto Smlouvou a příslušnými právními předpisy více, než je obvyklé pro ubytovací

řády v jiných ubytovacích zařízeních. Ubytovací řád stejně jako veškeré jeho změny bude Klientovi zaslán na jeho e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Každé porušení Ubytovacího řádu může být penalizováno smluvní pokutou 1.000,- Kč a při opakovaném porušení Ubytovacího řádu bude toto považováno za hrubé porušení této Smlouvy a Ubytovatel může kdykoliv tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

**4.8** Klientovi bude naúčtován závěrečný úklid dle velikosti Jednotky, v souladu s přílohou č. 1, jestliže neměl po Dobu trvání ubytování objednanou službu “kompletní úklid” dle přílohy č. 1. Ubytovatel je oprávněn započíst tyto náklady oproti složené Jistotě.

**4.9** Klient bere na vědomí, že parkoviště Budovy je veřejné a nehlídané a Ubytovatel v žádném případě nepřebírá vozidlo Klienta do úschovy. Ubytovatel tak nenes odpovědnost za škodu na vozidle tam zaparkovaném, jeho příslušenství, za věci nebo zvířata v něm umístěné ani za odcizení vozidla.

**4.10** Klient je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a zajišťovat drobné opravy související s užíváním Jednotky. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu se pro účely této smlouvy považuje udržování Jednotky a jejího zařízení a vybavení v čistotě, konkrétně čištění podlah, oprava omítek, čištění zanesených vodovodních odpadů, údržba sporáků, vodovodních baterií nebo odsavačů a další. Za drobné opravy se považují opravy Jednotky a jejího vybavení a/nebo výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.500 Kč. Ubytovatel je v průběhu celé Doby trvání oprávněn kontrolovat řádné plnění povinností Klienta týkajících se běžné údržby a drobných oprav. V případě neplnění těchto povinností ze strany Klienta je Ubytovatel oprávněn, nikoli však povinen, provést běžnou údržbu a drobné opravy za Klienta, a to na náklady Klienta a tyto náklady, navýšené o přírážku ve výši deset procent (10 %) reflektující dodatečné náklady Ubytovatele, Klientovi naúčtovat. Klient na sebe zároveň přebírá odpovědnost a zavazuje se zbavit Ubytovatele odpovědnosti / poskytnout mu náhradu škody v souvislosti s veškerými náklady a riziky, které mohou Ubytovanému v souvislosti s takovým porušením povinností Klienta vzniknout. Klient se dále zavazuje uhradit Ubytovateli veškeré škody vzniklé v souvislosti s užíváním Jednotky v rozporu s účelem a pravidly dle této Smlouvy. Ubytovatel je oprávněn započíst veškeré tyto náklady oproti složené Jistotě.

**4.11** Klient není na základě této smlouvy oprávněn přihlásit v Budově místo svého trvalého pobytu ani místo podnikání (a to ani žádné jiné třetí osobě). Porušení této povinnosti Klienta bude považováno za hrubé porušení povinností Klienta vyplývajících mu z této smlouvy a bude důvodem pro výpověď z této smlouvy dle čl. 5.4 níže.

## **5 Délka trvání ubytování**

**5.1** Smlouva se uzavírá na dobu **od Data zahájení do (DEPARTURE)** (dále jen „**Doba trvání**“).

Klient je oprávněn požádat Ubytovatele o prodloužení Doby trvání o maximálně jeden rok (a to i opakovaně) písemnou žádostí zaslanou doporučeným dopisem, nebo e-mailem a doručenou Ubytovateli nejpozději 3 měsíce před uplynutím stávající Doby trvání. V případě pozdější žádosti či v případě, že Klient porušuje své povinnosti dle této Smlouvy, je Ubytovatel oprávněn tuto žádost odmítnout. K prodloužení Doby trvání je vždy potřeba uzavření písemného standardizovaného dodatku k této Smlouvě, přičemž Cena ubytování v prodlouženém období se bude odvíjet od aktuálně platného ceníku ubytování.

**5.2** Ubytovatel se zavazuje předat Klientovi Jednotku k Datu zahájení, avšak teprve poté, co bude složena Jistota a zaplacená první platba Částky ubytování dle odst. 3.2 a 3.3 této Smlouvy. Klient se zavazuje k takovému datu Jednotku od Ubytovatele převzít. Při předání Jednotky mu zejména poskytne klíče od Jednotky a Budovy, o tom všem obě smluvní strany podepíší předávací protokol.

**5.3** Obě smluvní strany jsou oprávněny kdykoliv vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí zaslanou doporučeným dopisem, nebo osobně a doručenou druhé smluvní straně s výpovědní dobou 3 měsíce začínající prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.

**5.4** Ubytovatel může kdykoliv tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, porušuje-li Klient hrubě své povinnosti z této Smlouvy, a/nebo dopustí-li se výtržnictví a/nebo ohrožení bezpečí, a/nebo porušuje-li Klient dobré mravy.

**5.5** V případě, že Klient neuhradí Cenu ubytování ani do 10. dne měsíce, za který by Klient měl uhradit Cenu ubytování, je Ubytovatel oprávněn ukončit tuto Smlouvu výpovědí bez výpovědní doby (s okamžitou účinností).

**5.6** Nejpozději poslední den platnosti této Smlouvy je Klient povinen Jednotku vyklidit a předat Ubytovateli s veškerým vybavením a zařízením v takovém stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení (tj. čistou a v tak dobrém stavu, který nebrání Ubytovateli v případném okamžitém přenechání Jednotky do užívání dalšímu klientovi). Klient se zavazuje uhradit náklady na uvedení Jednotky do původního stavu (tj. do stavu nepřevyšujícího běžné opotřebení) včetně nákladů na vymalování jednotky v případě znečištění výmalby a nákladů na pořízení chybějícího nebo poškozeného vybavení (včetně přístupových klíčů a karet), přičemž Ubytovatel je rovněž oprávněn započíst tyto náklady oproti složené Jistotě. Klient je povinen předat Ubytovateli veškeré klíče, které od něj

obdržel, a dále všechny další klíče od jakýchkoli prostor v Budově či od Jednotky, které si nechal vyrobit nebo jiným způsobem získal.

V případě, že Klient Jednotku nevyklidí, je Ubytovatel oprávněn majetek Klienta z Jednotky vyklidit, uskladnit a po jednom měsíci skladování zlikvidovat, to vše na náklady Klienta.

**5.7** Za porušení povinností dle této Smlouvy na straně Klienta, které povedou k ukončení této Smlouvy dle odst. 5.4 a/nebo 5.5 této Smlouvy, Klient uhradí Ubytovateli smluvní pokutu ve výši (i) 6.000,00 Kč (slovy: šest tisíc korun českých), (ii) nebo ve výši hodnoty poloviny Ceny ubytování podle toho, která hodnota je vyšší.

## **6 Závěrečná ujednání**

**6.1** Veškeré výzvy, dopisy a dokumenty dle této Smlouvy doručuje (i) Ubytovatel v elektronické formě e-mailem na adresu Klienta uvedenou v této Smlouvě, pokud mu Klient pro tyto účely neposkytl jinou e-mailovou adresu, nebo v písemné podobě na adresu bydliště Klienta, a (ii) Klient v písemné podobě na recepci Budovy.

**6.2** Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména Občanským zákoníkem. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1765, § 1766, § 1899, § 1977 až § 1979, § 2002 až § 2004, § 2223, § 2232 a § 2327 až § 2330 Občanského zákoníku se nepoužijí na tuto Smlouvu ani na právní vztahy vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní.

**6.3** V případě, že jakékoli ustanovení této Smlouvy je, nebo se stane neplatné, či neúčinné, nemá to vliv na ostatní ujednání Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. V tomto případě se smluvní strany zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení za platné a účinné, které bude v souladu s touto Smlouvou.

**6.4** Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu o právech a povinnostech obou smluvních stran ve vztahu k předmětu této Smlouvy a zrušuje jakékoliv předchozí dohody, či nabídky mezi smluvními stranami ohledně předmětu této Smlouvy.

**6.5** Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

**6.6** Smlouva je podepsána ve 3 vyhotoveních s tím, že Ubytovatel obdrží 1 vyhotovení a Klient obdrží 2 vyhotovení.

**6.7** Klient není oprávněn práva ani povinnosti z této Smlouvy postoupit na jakoukoli třetí osobu bez písemného souhlasu Ubytovatele.

**6.8** Tato smlouva je vyhotovena v českém a anglickém jazyce. V případě jakýchkoliv pochybností nebo rozporu výkladu má přednost česká verze.

**6.9** Příloha č. 1 této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

**6.10** Obě smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této Smlouvy řádně seznámily, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho, že Smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, ji níže uvedeného dne, měsíce a roku podepisují.

By making a reservation through our website, you acknowledge and agree to the following terms and conditions:

1. The accommodation provider in the **Domeq** complex (at Dornych **519/47e,47f, 47g, Trnitá, 61700 Brno**) is **CTP Domeq Brno**, spol. s r.o. Company ID: 087 78 922, with its registered office at CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, Contact details of the provider: e-mail: domeq@domeq.cz, tel. 533 446 489
2. **Confirmation of accommodation reservation** – After sending a reservation request via the domeq.cz website, you will receive a confirmation to the email address provided when ordering. This confirmation will contain a summary of the ordered accommodation, the following payment schedule and their due dates, and access to the Domeq portal. The Domeq portal serves as an overview of the booked accommodation and all payments related to the reservation can be made through this portal.
3. **Payments & contracts** – All payments, conditions and contracts for your stay, including the draft accommodation contract, will be managed and finalized by the Operator. Prices for accommodation, fees and any other costs are listed on the website and will be specified in the booking confirmation. All prices are final, including VAT and all fees, unless otherwise stated
4. **Completion of the reservation** – Your reservation is not considered binding until all necessary payments have been completed according to the written confirmation.
5. **Changes & cancellations** – Any changes or cancellations of the reservation must be resolved directly with the Provider. The conditions for changing and canceling the reservation, including any cancellation fees, are listed in the booking confirmation and on the website.
6. **Disclaimer** – Our website serves as a platform for entering a reservation with processing payments and concluding an accommodation contract. The Operator is not responsible for damages incurred as a result of force majeure or technical problems on the part of the user.
7. In case of a complaint or claim, please contact the contact details listed above. Claims will be handled no later than 30 days from their submission.
8. All personal data provided as part of the reservation will be processed in accordance with the applicable legal regulations on personal data protection and the Principles of Protection of Personal Data Providers.

9. These general terms and conditions are governed by the law of the Czech Republic. Any disputes will be resolved by the competent courts in the Czech Republic.

Important points excluded from the Domeq House Rules, which the accommodation is subject to:

1. All internal areas of the buildings **are non-smoking**.
2. **Consumption of alcohol** in common areas is not permitted.
3. **Staying with animals and pets is not permitted**.

#### Cancellation & Payments Policy

##### **Reservation and Payment**

To initiate a reservation, a **non-refundable booking fee** must be paid.

The reservation becomes valid only after the booking fee has been received.

After that, the **security deposit and rental fee must be paid within 2 days** of the booking fee payment.

If the remaining amount (deposit and rent) is not paid within this period, the reservation may be cancelled without compensation, and the **booking fee will be forfeited**.

---

##### **Cancellation Policy**

If the reservation is cancelled after the deposit has been paid and the reservation confirmed, **the deposit is used for 1st accommodation price and the booking fee is non-refundable**.

---

##### **Date Change**

A change of dates can only be made **after the booking fee has been paid and before the deposit and rental fee are paid**.

If a change of dates is requested after full payment, the request will be handled according to the cancellation policy.

---

## **No-show**

If the guest fails to arrive without prior cancellation, **both the deposit and the booking fee will be forfeited in full.**

All Conditions valid as of 1.4.2026.

## Accommodation Agreement Draft

### **CTP Domeq Brno, spol. s r.o.**

ID No.: 087 78 922

with registered address at CTPark Humpolec 1571, 396 01, Humpolec

registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in České Budějovice, file No. C 29481

(hereinafter referred to as “**Landlord**”)

have concluded pursuant to the provisions of Section 2326 and following of Act no. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended (hereinafter also the “**Civil Code**”), the following ACCOMMODATION AGREEMENT (hereinafter referred to as the “**Agreement**”)

## **1 Introductory Provisions**

**1.1** The Landlord declares that he is the rightful owner of:

(i) accommodation facility known as Domeq I, situated in a building with reg. no. 519 built on the land plot No. 1285/10 and forming the land plot No. 585/32, at Dornych 519/47e, Trnitá, 617 00 Brno and land plots Nos. 585/34, 585/35, 585/37, 1285/12 and 560/4, all located in the cadastral area of Trnitá, municipality of Brno (hereinafter referred to as the “**Building I**” or “**Domeq I**”);

(ii) accommodation facility known as Domeq II, situated in a building with reg. no. 540 built on the land plots Nos. 585/42, 585/43, 597/1 and 598/4, located in the cadastral area of Trnitá, municipality of Brno, at Dornych 540/47f, Trnitá, 61700 Brno (hereinafter referred to as the “**Building II**” or “**Domeq II**”); and

(iii) accommodation facility known as Domeq III, situated in a building with reg. no. 540 built on the land plots Nos. 585/42, 585/43, 597/1 and 598/4, located in the cadastral area of Trnitá, municipality of Brno, at Dornych 540/47f, Trnitá, 61700 Brno (hereinafter referred to as the “**Building III**” or “**Domeq III**”).

As of the date of signing this Agreement, Buildings II and III have not been assigned a descriptive number.

## **2 Subject of the Agreement**

**2.1** The Landlord hereby undertakes to provide the Client with temporary accommodation in the accommodation unit No. \_\_\_\_\_ located on the ..... floor of the Building I / Building II / Building III (delete as appropriate) (hereinafter referred to as the "**Building**") with a rentable area of ..... sq m (hereinafter referred to as the "**Unit**").

The Unit consists of an entrance corridor; bathroom with shower, sink and toilet; living room (or living rooms) with furniture, pillow and blanket; and a kitchenette (or a separate kitchen) with a kitchen unit with a hob and oven or a microwave oven and refrigerator.

The Client is also provided with common areas of the Building, the use of which is governed by the Accommodation Rules (as defined in clause 4.7 of this Agreement).

In the Unit, there is an electronic communications network connection (internet), the use of which is conditioned by the conclusion of a separate agreement between the Client and the provider of electronic communications services. However, within the accommodation facility, the Client is entitled to use a publicly accessible WiFi network, use of which is covered by the Accommodation Price (applicable only for Building I – Domeq I).

**2.2** The Client confirms that he has become acquainted with the status of the Unit and has found the Unit to be suitable for proper use, and the Unit and its accessories not having any need for repair.

**2.3** In connection with the accommodation in the Unit, the Landlord provides the Client with the services specified in Annex No. 1 hereto (hereinafter referred to as "**Services**").

**2.4** The contracting parties agreed that once per year, the Client is entitled to change the specification of the Services within the scope defined in Annex No. 1 hereto via a written standardized order. Such change of scope of the Services shall be applicable till the end of the Term under this Agreement. The Landlord shall cooperate with the Client while filing-in the order. The Landlord shall confirm the order to the Client within 15 days after delivery thereof. The Landlord shall be also entitled to reject the order within 15 days after delivery thereof, if the requested Services are not available for the requested period of time.

**2.5** Due to change of the Services, the Accommodation Price shall also change accordingly. However, the Parties agree that the amount of the Guarantee shall not be subject to any change.

**2.6** The parties agreed that once every six months, the Landlord is entitled to unilaterally increase the prices of the Services (even individually), depending on the development of current market prices of the Services. In the event of an increase of more than 10% of the total price for the Services, the Client is entitled to withdraw from this Agreement with effect for the future. The Landlord shall notify the Client of such increase in advance (by e-mail form).

### **3 Accommodation price and payment for services associated with the use of the Unit**

**3.1** The Client shall pay to the Landlord for the use of the Unit the accommodation price in the amount specified in Annex No. 1 hereto for each calendar month (hereinafter referred to as "**Accommodation Price**")

starting from \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_ (hereinafter referred to as "**Commencement Date**").

The Accommodation Price includes also the payment for the agreed Services.

In case that accommodation in the Unit does not last for a whole calendar month, the proportional Accommodation Price in the relevant calendar month (PAP) shall be calculated as a product between (i) number of days, for which the Client used the Unit (NDU), and (ii) quotient between the Accommodation Price (AP) and a number of days in the relevant calendar month (NDM), i.e.  $PAP = NDU * (AP/NDM)$ .

The contracting parties have furthermore agreed that the Accommodation Price shall always be increased (so-called indexation) on January 1 of each calendar year by (i) the figure of inflation rate expressed as an increase in average annual consumer price index (in Czech: míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), valid for the previous calendar year, published by the Czech Statistical Office during first quarter of the calendar or (ii) 3% (three percent), whichever is higher. The first indexation shall take place on 1st January of the year immediately following the year in which the Commencement Date occurred.

**3.2** The Client undertakes to pay to the Landlord the Accommodation Price for each calendar month, in which the accommodation lasts, no later than on the **20th** day of the month preceding the month for which the Accommodation Price is paid, to the bank account specified in the invoice issued by the Landlord in line with Czech law.

The Landlord undertakes to issue and send the invoice to the Client's email address stated in the header of this Agreement or to another email address notified by the Client to the Landlord in writing, no later than on the 6th day of the month, in which the Accommodation Price is paid, with which the Client expressly agrees.

*Invoices for payment of the Accommodation Price shall be payable within 14 days from the date of issuance thereof.*

*The invoice shall include the following specific symbol:*

**SS:** \_\_\_\_\_

*In case of payment of Accommodation Price and/or Guarantee via bank transfer, the Client shall use the above specific symbol.*

*The Landlord shall send the first invoice for the payment of the Accommodation Price to the Client together with the invoice for the payment of the Guarantee pursuant to clause 3.3 hereof. The Client shall pay the first Accommodation Price together with the Guarantee in accordance with clause 3.3 hereof.*

**3.3** *Before the handover of the Unit, the Client shall be obliged to pay to the Landlord a guarantee in the amount specified in Annex No. 1 hereto (hereinafter referred to as the “**Guarantee**”) in order to secure its obligations under this Agreement, to the bank account specified in the invoice issued by the Landlord in line with Czech law.*

*The Landlord undertakes to issue and send the relevant invoice to the Client's email address stated in the header of this Agreement or to another email address notified by the Client to the Landlord for this purposes in writing no later than on the date of conclusion of this Agreement, with which the Client expressly agrees.*

*The invoice for the payment of the Guarantee and the invoice for the payment of the first Accommodation Price shall be due within 5 working days. In the event of the Client's delay with the payment of the Guarantee and the first Accommodation Price, the Landlord is entitled to withdraw from this Agreement with immediate effect until the proper payment of the Guarantee and the first Accommodation Price.*

*The invoice shall include a specific symbol stated in clause 3.2 hereof.*

*In the event that the Client is in delay of any payment under this Agreement, the Landlord is entitled (but not obliged) to set-off the Guarantee towards the respective debt. The Landlord will promptly notify the Client about such use of the Guarantee. In such a case, the Client is obliged to add the Guarantee to the original amount within one month of the delivery of the Landlord's announcement of the use of the Guarantee.*

*Upon termination of the lease, the Landlord is obliged to return to the Client the Guarantee, or its balance, if it has not been rightfully used by the Landlord in line with this Agreement, within 1 month of the date when the Client vacated and handed over the Unit to the*

*Landlord in due condition. The Client and the Landlord agree that any appurtenances to the Guarantee belongs to the Landlord.*

*In case that the Client does not take over the Unit in line with clause 5.2 hereof, the Landlord is not obliged to return the Guarantee to the Client, whereas the Guarantee shall be used as compensation of additional costs incurred by the Landlord in connection with breach of clause 5.2 hereof.*

**3.4** *All of the Client's payments hereunder shall be received net by the Landlord and free of any charge for the Landlord, save for eventual fees charged to the Landlord by its bank. For avoidance of any doubt, the Client shall pay all fees applicable by its bank to the payments.*

*Any overpayment from the Client shall be set-off against the Accommodation Price in the immediately following invoice issued by the Landlord, or in case of termination of the accommodation, shall be returned together with the Guarantee, or set-off against financial obligations of the Client hereunder.*

**3.5** *The Client shall pay to the Landlord a contractual penalty in the amount of CZK 100.00 (in words: one hundred Czech crowns) for every day of delay with payment of the Accommodation Price.*

**3.6** *The Client acknowledges that the Accommodation Price reflects the agreed duration of the Term of this Agreement (the longer the Term, the lower the Accommodation Price). The Landlord therefore reserves the right to charge the Client the difference in price for the months not completed, in case of premature termination of the contractually agreed Term (especially in cases pursuant to clause 5.3, if the Client terminates the Agreement and clause 5.4 below), with which the Client expressly agrees.*

#### **4 Other terms of accommodation**

**4.1** *The Client is obligated to cover any damage that is caused to or in the Unit and/or common areas of the Building and their equipment and accessories, during the accommodation of the Client in the Unit. To eliminate all doubts, the Client will in particular cover all damages caused by the Client and/or third parties in the Unit and/or in the Building. The Landlord is entitled to set-off the damages towards the Guarantee. This clause 4.1 shall not apply in case that it is obvious, or the Client proves that the damage was not caused by the Client, or other persons to whom the Client enabled access to the Unit and/or the Building.*

**4.2** The Client undertakes to allow the Landlord to enter the Unit for the purposes of inspection. The Landlord is obliged to notify the Client about such inspection at least 2 business days in advance together with the exact date of the inspection.

Within 3 months before the end of accommodation under this Agreement, the Client further undertakes to allow the visitation of the Unit to the new clients in the presence of the Landlord.

**4.3** Without any undue delay, the Client undertakes to announce to the Landlord at the reception of the Building (Domeq I, unless the reception available) any damage and need for maintenance, replacement and/or repair in the Unit or its fit-out and/or common areas of the Building and its fit-out. Outside reception opening hours by email: **domeq@domeq.cz** The Client shall be liable for any damage caused by breach of this obligation.

**4.4** The Animals are not allowed in the Unit. Smoking is not allowed in the Unit and/or in any part of the Building.

**4.5** The unit will be used only by the Client, or by another person listed in Annex No. 1 hereto.

**4.6** The Client is authorized to make any alterations in the Unit only with the prior written consent of the Landlord.

**4.7** The Client has become familiar with the accommodation rules of the -Building together with the operating rules of the car park area issued by the Landlord, which is accessible at the reception of the Building (hereinafter referred to as the "**Accommodation Rules**") and undertakes to follow these rules. The Landlord has the right to change these Accommodation Rules as needed and the Landlord will immediately post a new version of the Accommodation Rules at the reception of the Building. The Accommodation Rules may not restrict the rights of the Client established by this Agreement and by the relevant legislation more than it is usual for accommodation rules in other accommodation establishments. The Accommodation Rules as well as any amendment thereof shall be sent to the email address of the Client stated at the header of this Agreement. Any breach of the Accommodation Rules may be penalized by a contractual penalty of CZK 1,000 and in the event of a repeated breach of the Accommodation Rules, this will be considered a gross breach of this Agreement and the Landlord shall be entitled to terminate this Agreement at any time without notice period.

**4.8** The Client will be charged the final Unit cleaning under the conditions of Annex No. 1 hereof, unless the Client ordered the "full-service cleaning" according to Annex No. 1 during the Term. The Landlord is also entitled to set off these costs against the Guarantee.

**4.9** The Client acknowledges that the parking area of the Building is public, unguarded and the Landlord does not take the Client's vehicle for safekeeping in any case. The landlord is not liable for damage to the vehicle parked there, its accessories, for things or animals placed in it or for theft of the vehicle.

**4.10** The Client is obliged to perform routine maintenance at his own expense and to provide minor repairs related to the use of the Unit. The parties agreed that for the purposes of this Agreement, the routine maintenance is considered to be keeping the Unit and its equipment and facilities clean, namely floor cleaning, plaster repair, cleaning of clogged plumbing, maintenance of stoves, faucets or extractors and others. The minor repairs are considered to be repairs of the Unit and its equipment and/or replacement of individual items or their components, if the cost of one repair does not exceed CZK 1,500. The Landlord shall be entitled during the whole Term to inspect the Client's due performance of the routine maintenance and minor repairs. In case of Client's default in performance of these obligations, the Landlord is entitled but not obliged to perform the routine maintenance and minor repairs at the Client's costs and charge the Client with these costs plus ten percent (10 %) mark-up reflecting Landlord's additional costs. At the same time, the Client shall be responsible for and indemnify the Landlord from any costs and risks the Landlord may incur in connection with such breach of the Client's obligations. The Client further undertakes to indemnify the Landlord for all damages incurred in connection with the use of the Unit contrary to the purpose and rules under this Agreement. The Landlord is also entitled to set off all these costs against the Guarantee.

**4.11** The Client is not entitled to register its place of permanent residence or registered office in the Building (and not even to any other third person). Violation of this obligation by the Client will be considered a gross violation of the Client's obligations arising from this contract and will be grounds for termination of this contract according to Article 5.4 below.

## **5 Lease Term**

**5.1** This Agreement is concluded for a **period of time from the Commencement Date until \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_** (hereinafter referred to as the "**Term**").

The Client is entitled to ask the Landlord for prolongation of the Term by up to 1 year (also repeatedly) by a written registered mail or by email delivered to the Landlord at the latest 3 months before the elapse of the current Term. In case of later request or in case the Client is in breach of any obligation under this Agreement, the Landlord is entitled to decline such request. The prolongation of Term is subject to a written standardized amendment to this Agreement, while the Accommodation Price in the prolonged period shall be based on the currently valid price list of accommodation.

**5.2** *The Landlord undertakes to handover the Unit to the Client on the Commencement Date, however, only after the Guarantee and the first Accommodation Price payment has been paid in accordance with clauses 3.2 and 3.3 hereof. On such date, the Client undertakes to take over the Unit from the Landlord. The keys to the Unit and to the Building shall be handover to the Client together with the Unit and both contracting parties shall sign the handover protocol about it.*

**5.3** *Both contracting parties shall be entitled to terminate this Agreement at any time by a written termination notice delivered to the other contracting party by registered mail with a notice period of 3 months beginning on the first day of the calendar month following the calendar month in which the notice was delivered to the other contracting party.*

**5.4** *The Landlord may terminate this Agreement without notice period anytime if the Client materially breaches his duties hereunder, and/or commits rioting and/or puts safety in danger and/or breaches good morals.*

**5.5** *In case that the Client does not pay the Accommodation Price even by the 10th day of the month, for which the Client should pay the Accommodation Price, the Landlord is entitled to terminate this Agreement without a notice period (with immediate effect).*

**5.6** *No later than the last day of validity of this Agreement, the Client is obliged to vacate the Unit and hand it over to the Landlord with all equipment and facilities in the condition in which it was taken over, taking into account normal wear and tear (ie clean and in such good condition that does not prevent the Landlord from any immediate leasing the Unit to another client). The Client undertakes to pay the costs of restoring the Unit to its original condition (ie to a condition not exceeding normal wear and tear), including the costs of repainting the unit in the event of wall soiling and the costs of acquiring the missing or damaged equipment (including access keys and cards), while the Landlord is also entitled to set off these costs against the Guarantee. The Client is obliged to handover to the Landlord all the keys he has received from the Landlord and all other keys from any premises in the Building or from the Unit that he has copied or otherwise acquired.*

*In case that the Client does not vacate the Unit, the Landlord is entitled to vacate property of the Client from the Unit, store it and destroy the property after one month of storing, all at the expense of the Client.*

**5.7** *For breach of this Agreement on the part of the Client causing termination of this Agreement under clause 5.4 and/or 5.5 hereof, the Client shall pay to the Landlord a contractual penalty in the amount of the higher of (i) CZK 6,000.00 (in words: six thousand Czech crowns), or (ii) half of the Accommodation Price.*

## **6 Final Provisions**

**6.1** *All notices, letters, orders and other documents shall be delivered (i) by the Landlord in electronic version to e-mail address of the Client stated in this Agreement, or provided by the Client to the Landlord for these purposes, and/or in writing to the residence of the Client, and (ii) by the Client in writing at the reception of the Building.*

**6.2** *This Agreement is governed by the laws of the Czech Republic, in particular by the Civil Code. The contracting parties have agreed that the provisions of Sections 1765, 1766, 1899, 1977 to 1979, 2002 to 2004, 2223, 2232, and 2327 to 2330 of the Civil Code shall not apply to this Contract nor to any legal relationship arising out of this Agreement or in connection with it.*

**6.3** *If any provision of this Agreement is or becomes invalid or ineffective, the other provisions shall not be affected by that and they shall remain valid and effective. In such case, the parties are binding to replace the invalid or ineffective provisions by valid and effective provisions, which closely correspond to the purpose of this Agreement.*

**6.4** *This Agreement contains a complete agreement on the rights and obligations of both contracting parties in relation to the subject matter of this Agreement, and cancels any prior agreements or offers between the contracting parties related to the subject matter of this Agreement.*

**6.5** *This Agreement shall be altered, amended or changed only by written amendment signed by both contracting parties.*

**6.6** *This Agreement is made in 3 originals, of which the Landlord shall receive 1 original and the Client shall receive 2 originals.*

**6.7** *The Client shall not assign rights or duties from this Agreement to any third party without prior written permission of the Landlord.*

**6.8** *This Agreement is drafted in both Czech and English language. In case of any uncertainties or discrepancies between the language versions, the Czech version shall prevail.*

**6.9** *Annex no. 1 hereto forms an inseparable part of this Agreement.*

**6.10** *The parties to this Agreement declare by their signatures as of the day, month and year hereunder that they duly considered this Agreement and that they carefully read and understood the whole meaning of it and that the Agreement is an expression of their true and free will.*