

## MAJOITUSSOPIMUKSEN YLEISET EHDOT

### Spot Apartments Oy 2022

#### 1. YLEISTÄ

##### 1.1 Sopimuksen soveltaminen, syntyminen ja voimassaolo

Näitä sopimusehtoja sovelletaan Spot Apartments Oy:n (jäljempänä ”SPOT”) ja Asiakkaan välillä, kun Asiakas varaa Spot:ilta majoituspalveluja ja SPOT tuottaa majoituspalveluita sekä niihin liittyviä lisäpalveluita.

Asiakas sitoutuu noudattamaan näitä ehtoja tehdessään varauksen. Varaus muuttuu osapuolia sitovaksi Spot:n antamalla varausvahvistuksella. Ennen varausvahvistusta SPOT voi vaatia vakuutta, varaus- tai ennakkomaksua taikka muuta kohtuullista asemansa turvaavaa suoritusta.

Majoitussopimuksessa määritellään sopimuksen voimassaoloaika. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus on irtisanottavissa kirjallisella irtisanomisilmoituksella syönteä irtisanomisaikaa noudattaen. Irtisanomisaika alkaa kuluu irtisanomisilmoitusta seuraavan kuukauden/viikon/päivän alusta riippuen siitä, onko irtisanomisaika määritelty kuukausina, viikkoina vai päivinä. Toistaiseksi voimassa oleva sopimus on kaikissa tilanteissa irtisanottavissa aikaisintaan, kun sopimuskauden alkamisesta on kulunut vähintään irtisanomisaikaa vastaava aika.

##### 1.2 Asiakkaan vastuu Majoittajasta

Majoittajalla tarkoitetaan joko tämän sopimuksen Asiakasta tai Asiakkaan intressipiiriin kuuluvaa taikka Asiakkaan muuten yksilöimää luonnollista henkilöä, jolla on oikeus käyttää Spot:in Majoituskohdetta ja Asiakkaan tilaamia palveluja Majoitussopimuksen ja Majoitussopimuksen yleisten ehtojen mukaisesti.

Majoituspalveluja voi käyttää joko Asiakas itse ja/tai Majoittujana Asiakkaan syönteä, lähipiiri tai muu Asiakkaan intressipiiriin kuuluva henkilö. Asiakas vastaa tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden noudattamisesta myös Majoittujan osalta. Asiakas on velvollinen huolehtimaan, että Majoittuja on tietoinen majoituskohteen käyttöä koskevista ehdoista ja velvollisuuksista.

#### 2. ASIAKKAAN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

##### 2.1 Maksuvelvollisuus ja vakuus

Asiakkaan maksuvelvollisuus on määritelty majoitussopimuksessa. Jos majoitussopimuksessa sovitusta maksuista on ilmoitettu vastaamaan kolmas, joka ei kuitenkaan suorita maksuja, on Asiakas vastuussa maksujen maksamisesta. Viime kädessä kaikista maksuista vastaa Majoitussopimuksen allekirjoittanut henkilö.

Mikäli Spot on edellyttänyt saavansa vakuuden sopimusta solmittaessa, vakuus palautetaan ilman aiheutonta viivästystä, kun Asiakkaan kaikki sopimusveloitteet on täytetty. Vakuudelle ei makseta korkoa.

##### 2.3 Maksujen viivästyminen

Maksuvelvoitteiden täyttämisen viivästyessä noudatetaan 16 %:n viivästyskorkoa ja viivästyneen laskun maksukehotuksesta peritään 20 euron käsittelymaksu tai käsittelymaksun ylittävät kohtuulliset perintäkustannukset. Spot:illa on oikeus kohdistaa Asiakkaan maksut ensin viivästyskorkoon ja muihin kuluihin sekä lisäpalveluihin ennen majoituskorvausta. Jos Asiakas ei ole maksanut erääntyneitä laskuja maksukehotuksesta huolimatta, erääntyvät myös muut majoitussopimuksen mukaan laskutettavat vielä erääntymättömät saatavat heti maksettaviksi.

##### 2.4 Vahingon, haitan ja häiriön korvaaminen

Asiakas on velvollinen korvaamaan Spot:ille täysimääräisesti vahingon, haitan ja häiriön, jonka Asiakas/Majoittuja itse, hänen luvallaan majoituskohteessa oleskeleva tai vierailleva henkilö tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomalla menettelyllään aiheuttaa majoituskohteelle, sen varustukselle ja irtaimistolle, muille Majoittujan käytössä oleville tiloille tai kolmansille osapuolille ja heidän omaisuudelleen. Myös kotieläimen aiheuttamat vahingot kuuluvat Asiakkaan vastuulle.

##### 2.5 Loppusiivouksesta aiheutuneet kustannukset

Jos majoituskohteen tilat eivät ole majoitusajan päättyessä vastaavassa kunnossa kuin majoitusajan alkaessa, eikä Asiakas ole tehnyt sopimusta loppusiivouksesta, perii Spot Asiakkaalta siivouksesta aiheutuneet kustannukset. Myös majoitustiloihin jätetyin irtaimiston tyhjentämisestä ja varastoimisesta peritään aiheutuneet kustannukset.

##### 2.6 Kohtuullisen käytön ylittävä kulutus

Asiakas on velvollinen korvaamaan Spot:ille kohtuullisen käytön ylittävän kulutuksen veden, sähkön ja lämmön tai internetin käytöstä. Kohtuulliseksi katsotaan kulutus, joka ei merkittävästi ylitä asumisen tyyppisiä kulutusmääriä.

##### 2.7 Annettujen tietojen oikeellisuus

Asiakas vastaa siitä, että hänen varausvaiheessa antamansa tiedot ovat oikeat ja ajantasaiset. Spot voi luottaa muun muassa siihen, että varausvaiheessa annetut yhteystiedot ovat voimassa, jollei Asiakas kirjallisesti toisin ilmoita.

##### 2.8 Virheilmoitukset ja virheen korjaus

Majoituskohteen irtaimistoon, varustukseen ja kuntoon liittyvät huomautukset ja valitukset on tehtävä viipymättä, ja viimeistään vuorokauden kuluessa majoituksen alkamisesta tai virheen ilmenemisestä oikeuden menettämisen uhalla. Spot:illa on oikeus korjata virheet kohtuullisessa ajassa.

#### 3. SPOT:IN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

##### 3.1 Palvelun suorittaminen

SPOT:in velvollisuutena on huolehtia siitä, että varattu majoituskohde on Asiakkaan käytettävissä sopimuksessa sovituna ajanjaksona. SPOT toimittaa Asiakkaalle tämän tilaamat varusteet ja lisäpalvelut sovitun mukaisesti. Vaikka Asiakas ei käyttäisi

hyväkseen sovittuja lisäpalveluja, hän ei vapaudu niiden maksuvastuusta. SPOT vastaa siitä, että majoituskohde on majoitusajan alkaessa sellaisessa kunnossa kuin Asiakas kohteen iän, alueen huoneistokannan, SPOT:in asuntokuvauksen ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella edellyttää, jollei muusta kunnosta ole erikseen sovittu. SPOT vastaa majoituskohteen ja sen varustuksen normaalista kulumisesta, palvelun toimivuudesta ja näistä aiheutuvista kustannuksista.

##### 3.2 Korvaava majoituskohde

Ellei SPOT pysty poikkeuksellisesti tarjoamaan varattua majoituskohdetta tai jos korvaavan majoituksen käyttö on välttämätöntä muusta tärkeästä syystä, on SPOT:illa oikeus toimittaa Majoittujalle vastaava majoitustila ilman Asiakkaalle aiheutuvia lisäkustannuksia.

##### 3.3 Hinnanmuutokset

SPOT:illa on oikeus sopimuksen syntymisen jälkeen korottaa majoituspalvelun hintaa seuraavilla perusteilla:

- lainsäädännölliset muutokset ja viranomaisen päätökset, jotka vaikuttavat majoituksen hintaan.
  - yleinen kustannusten muutos
- Hintamuutoksista ilmoitetaan Asiakkaalle kirjallisesti, ja uudet hinnat astuvat voimaan ilmoitusta seuraavan kalenterikuukauden ensimmäisestä päivästä lukien.

##### 3.4 Vakuuden tai ylimaksun palautusten minimiraja

SPOT ei lähtökohtaisesti palauta jäljellejäänyttä vakuutta tai ylimaksua, jos palautettava summa on alle 15 euroa.

##### 3.5 Vahingonkorvaus ja vastuunrajoitus

Jos majoituskohteen käyttöoikeuden luovutus viivästyy tai majoituksen laatu on todistettavasti alentunut merkittävästi SPOT:in tekemän virheen johdosta, eikä virhettä tai viivästystä ole saatu kohtuullisessa ajassa korjatuksi, on Asiakas oikeutettu hyvityksiin tai enimmillään suoritettun maksun palautukseen kokonaisuudessaan. SPOT ei missään olosuhteissa vastaa epäsuorista tai välillisistä vahingoista, eikä Asiakas ole oikeutettu saamaan vahingonkorvausta, jos SPOT voi osoittaa, että virhe tai viivästys johtuu kohdassa 3.6 mainitusta ylivoimaisesta esteestä tai kohdan 3.7 mukaisesta Viranomaisen pyynnöstä tai kiellosta.

##### 3.6 Ylivoimainen este

Ylivoimaisena esteenä pidetään muun ohella vesivahinkoa, onnettomuutta, tulipaloo, lakkoa, luonnonmullistusta, energijakelun keskeytystä, sähkökatkosta, vesi- ja viemäriongelmia, lämmitysongelmia, internet-verkkoysteyskatkoksia ja kolmannen tahon huolto-, korjaus- tai muita töitä. SPOT:in yhteistyökumppania kohdantun ylivoimainen este katsotaan myös SPOT:in vastuuvapausperusteeksi.

##### 3.7 Viranomaisen pyynnöt ja kiellot

Jos SPOT ei tarjoa Asiakkaalle jo sovittua majoitusta tai purkaa majoitussopimuksen yksipuolisesti viranomaisen nimenomaisesta Majoittajasta johtuvasta kiellosta tai pyynnöstä johtuen, on SPOT oikeutettu perimään Asiakkaalta kohtuullisen peruutusmaksun summaltaan vähintään 250 euroa kulujen peittämiseksi.

##### 3.8 Varauksen peruuttaminen

Jos SPOT ei voi toimittaa Asiakkaalle majoituskohdetta kohdassa 3.6 määritellyn ylivoimaisen esteen vuoksi, voi SPOT yksipuolisesti peruuttaa tehdyn varauksen. Peruutuksesta on ilmoitettava asiakkaalle niin pian kuin mahdollista ja palautettava viivytyksittä kaikki Asiakkaalta perityt maksut.

#### 4. MAJOITUSEHDOT

##### 4.1 Majoitusaika

Varatut majoitustilat ovat Majoittujan käytettävissä viimeistään kello 17.00 majoitussopimuksessa sovituna päivänä. Majoitustila on luovutettava majoitusajan viimeisenä päivänä klo 12.00 mennessä.

##### 4.2 Majoittujan uudelleensijoittaminen

Ellei SPOT pysty poikkeuksellisesti tarjoamaan varattua majoituskohdetta koko majoitusajaksi tai jos korvaavan majoituksen käyttö on välttämätöntä muusta tärkeästä syystä, on SPOT:illa oikeus siirtää Majoittuja vastaavaan majoitustilaan ilman Asiakkaalle aiheutuvia lisäkustannuksia. SPOT ilmoittaa Asiakkaalle korvaavasta majoituksesta kirjallisesti 5 päivää ennen siirron tapahtumista. Jos asiakas ei hyväksy SPOT:in tarjoamaa siirtovaihtoehtoa, ja SPOT ei kohtuullisesti pysty järjestämään asiakkaiden toiveiden mukaista kohdetta, vapautuu SPOT majoituksen järjestämisvastuusta ja sopimus peruutuu. Jos vaihtoehtoinen majoitus on arvokkaampaa kuin alkuperäinen majoitus oli, on SPOT:illa velvollisuus korvata erotus enintään 2 ensimmäisen viikon majoituksen osalta.

##### 4.3 Majoittujan tiedonantovelvollisuudet

Saapuessaan majoituskohteeseen Majoittujan on annettava oikeat ja lain edellyttämät matkustustiedot tai muutoin SPOT:in toimintaa varten tarvittavat henkilötiedot, ellei näitä tietoja ole annettu jo aikaisemmin. Majoittujan on pyydyttävä todistettava henkilöllisyytensä.

##### 4.4 Majoituskohteen käyttöön liittyvät velvollisuudet

Majoittuja saa käyttää majoituskohdetta normaalin elämiseen ja yöpymiseen. Majoituskohdetta tai sen osaa ei saa luovuttaa toisen käytettäväksi, ellei tästä ole sovittu SPOT:in kanssa kirjallisesti.

a. Majoittujan on hoidettava majoituskohdetta ja siihen kuuluvaa irtaimistoa ja varustusta huolellisesti, sekä käytettävä majoituskohdetta, irtaimistoa ja varustusta vain niille tarkoitettuun tavanomaiseen käyttöön. Majoittujalla on velvollisuus huolehtia, että

- asunto ja yhteiset tilat säilyvät viihtyisinä
- jätteet viedään ajallaan jäteastiaan
- valot ja sähkölaitteet sammutetaan sekä vesihanat ja –liitännät suljetaan asunnosta

poistuttaessa ja Majoittujan nukkuessa  
- ovet lukitaan ja ikkunat suljetaan aina asunnosta poistuttaessa  
- ovikoodit eivät joudu ulkopuolisten haltuun  
- majoituskohteessa ei tehdä muutostöitä  
- majoituskohteessa havaitusta virheestä tai puutteesta ilmoitetaan viipymättä SPOT:ille.

b. Häiriön aiheuttaminen majoituskohteessa on kielletty, eikä Majoittuja saa häiritä käyttäytymisellään majoituskohteen läheisyydessä asuvia. Majoittumisen aikana on noudatettava majoituskohteen järjestysääntöjä sekä viranomaisten julkaisemia ja antamia ohjeita ja määräyksiä.

c. Majoituskohteissa ja muissa majoituskohteen tiloissa ei saa tupakoida tai käyttää hajusteita, jotka voisivat haitata seuraavan majoittujan oloa kohteessa, eikä käyttää päihteitä tai harjoittaa rikollista toimintaa.

d. Kotieläimiä ei saa tuoda asuntoon ilman SPOT:in suostumusta.

Mikäli Majoittuja on vakavasti tai toistuvasti toiminut vastoin näitä sääntöjä, katsoo SPOT majoitussopimusta rikotun ja Majoittuja voidaan välittömästi poistaa majoituskohteesta. Tällaisessa tapauksessa majoittuja ei voi vaatia suoritettujen maksujen palauttamista, korvauksia tai alennusta sopimuksen mukaisesta hinnasta.

#### **4.5 Majoittujan henkilökohtaiset tavarat**

SPOT ei vastaa Majoittujan huoneistoon tai yleisiin tiloihin jätetyistä tavaroista.

#### **4.6 SPOT:in oikeus päästä majoituskohteeseen**

Majoituskohteen kunnan ja hoidon valvomista varten on Majoittujan viivytyksettä päästettävä SPOT:in edustaja vieraillemaan kohteessa. Tarvittaessa SPOT:in edustajalla tai kolmannella taholla, kuten esim. huoneiston omistajalla tai hänen valtuuttamallaan henkilöllä on oikeus tarkistaa majoituskohde sekä päästä kohteeseen markkinointitarkoitusta varten ilman Majoittujan suostumusta. Jos Asiakas on tilannut SPOT:ilta palveluja, jotka edellyttävät käyntiä majoituskohteessa, ei Majoittujalle anneta ennakkoilmoitusta käyntiajankohdasta.

#### **4.7 Asiakaspalveluun liittyvät tiedonannot**

SPOT voi majoitussopimuksen voimassaoloaikana lähettää Asiakkaalle ja Majoittujalle sähköpostitse ja SMS-viestein asiakaspalveluun liittyviä ilmoituksia, joissa muistutetaan muun muassa sopimuksenmukaisista määräajoista.

#### **4.8 Majoituskohteen kunto ja majoittujan tavarat majoitusajan päättymisen jälkeen**

Majoitussopimuskauden päättyessä majoituskohde tulee luovuttaa takaisin SPOT:ille huolellisesti siivottuna ja tyhjennettynä Majoittujan omista tavaroista, ellei muuta ole SPOT:in kanssa sovittu. SPOT:illa on oikeus tyhjentää ja siivota majoituskohde sekä varastoita tai toimittaa eteenpäin varastoitavaksi Majoittujan irtaimisto, jos Majoittuja ei ole luovuttanut huoneistoa majoitusajan päättymisen jälkeen tai luovuttamisesta ei ole muuten pystytty sopimaan. Majoituskohteeseen jääneet Majoittujan tavarat toimitetaan Suomen Löytötavarapalvelu Oy:lle, josta tavarat ovat haettavissa heidän yleisten ehtojensa mukaan. Hinnastot ja ehdot ovat luettavissa Suomen Löytötavarapalvelu Oy:n nettisivuilta [www.loytotavara.net](http://www.loytotavara.net).

## **5. MAJOITUSSOPIMUKSEN PURKAMINEN**

### **5.1 SPOT:in purkuoikeus**

SPOT:illa on oikeus majoitusajan kuluessa purkaa majoitussopimus, jos käy ilmi, että Asiakas tai Majoittuja rikkoo olennaisesti tätä sopimusta. Sopimus päättyy välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiantoon tai myöhemmin, mikäli SPOT on ilmoittanut myöhemmän ajankohdan. Purkamisen jälkeen tämä sopimus säilyttää merkityksensä korvausten laskentaperusteena.

SPOT:illa on oikeus purkaa sopimus välittömästi seuraavista

perusteista: - Maksulaininlyönnit

- Asiakas tai kolmas taho, joka on sitoutunut maksamaan majoituspalveluista aiheutuneet kustannukset, on asetettu konkurssiin tai on muutoin todettu kykenemättömäksi vastaamaan sopimusvelvoitteistaan tai mikäli Asiakkaan taikka kolmannen tahon taloudellinen asema on heikentynyt olennaisesti, ellei Asiakas maksa SPOT:in määrittelemää ennakkomaksua tai lisävuokutta.

- Majoituskohteen käyttöoikeuden luovuttaminen vastoin sopimusta

- Häiriön aiheuttaminen

- Majoituskohteen ja muiden Majoittujan käytössä olevien tilojen vaurioittaminen - Taloyhtiön ja viranomaisten laatimien järjestysääntöjen noudattamatta jättäminen - Majoituskohteessa harjoitettu rikollinen toiminta

- Majoituskohdetta käytetään olennaisesti muuhun tarkoitukseen kuin Majoittujan normaaliin elämiseen ja yöpymiseen taikka Majoittuja päästää majoituskohteeseen jatkuvasti ulkopuolisia henkilöitä, joita ei ole nimetty kohdan 4.3 mukaisesti kohteen Majoittujiksi.

### **5.2 Asiakkaan purkuoikeus**

Asiakas voi purkaa majoitussopimuksen, jos SPOT ei ole saanut korjattua virhettä tai viivästystä määräajassa, ja sopimusrikkomus on olennainen. Purkamisesta tehdään kirjallinen dokumentti, jossa yhteisesti sovitaan käytännöistä purkamisen osalta.

**6. SOPIMUKSEN OSITTAINEN PÄTEMÄTTÖMYYS TAI MITÄTTÖMYYS** Mikäli osa sopimuksesta on tai tulee lainsäädännöllisten muutosten takia, viranomaismääräyksellä tai muista syistä pätemättömäksi tai mitättömäksi, on sopimus muilta osin yhä voimassa.

## **7. SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU**

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Osapuolet toteavat, että tässä sopimuksessa on kysymyksessä majoituspalvelujen myynti, johon ei sovelleta lakia asuinhuoneistojen vuokrauksesta.

Tämän sopimuksen ehdoista tai sopimuksen noudattamisesta syntyvät erimielisyydet ratkaisee Vantaan käräjäoikeus.