

1. LOCAZIONE CASA VACANZE

Il presente Regolamento rappresenta l'elenco delle Condizioni Generali di Contratto. Esso regola l'Accordo con gli utenti (che sono da intendersi coloro che usufruiscono dei servizi offerti dal sito www.omniaswiss.ch) e contengono le condizioni che disciplinano l'utilizzo dei servizi offerti da Omnia Integral Services, sede legale in via Zurigo 9,6900 Lugano CH. Gli immobili destinati alla locazione di case vacanza sono gestiti da "Omnia Integral Services" in nome e per conto dei proprietari degli immobili secondo i relativi prezzi di mercato, come indicati sul catalogo on-line pubblicato sul sito www.omniaswiss.ch. Le locazioni hanno ad oggetto immobili di privati diversi l'uno dall'altro. Tale caratteristica ne rende impossibile uno standard generale ed omogeneo. Circa le caratteristiche degli immobili si deve far riferimento alla scheda descrittiva di ognuno, con relative foto e testi, presente sul nostro sito internet www.omniaswiss.ch. Ciascun immobile viene affittato per come è presentato sulla scheda descrittiva ivi contenuta e/o su altre illustrazioni edite da Omnia Integral Services anche per via telematica e/o su catalogo. Tali illustrazioni ed altre eventualmente aggiunte ad integrazione o a modifica di precedenti fanno fede in caso di divergenza.

2. PREZZO DI LOCAZIONE E COSTI EXTRA

Il prezzo di locazione pubblicato sul sito è espresso in Euro e si intende a settimana per ciascuna unità abitativa. E' fatta eccezione per i prezzi relativi a locazioni per periodi inferiori ad una settimana e che si riferiscono a prenotazioni di 1; 2; 3; 4; 5 o 6 giorni o prezzi che indicano un intero mese, in tal caso il prezzo può includere alcuni costi extra che verranno indicati nella relativa scheda dell'immobile.

Sono compresi nel prezzo:

* Pulizie Iniziali

* Stoviglie, utensili domestici

* Biancheria da letto, bagno e da cucina

Pagamento extra da pagare sul posto per:

* Consumo riscaldamento/climatizzatore (solo se specificato sul sito)

* Noleggio Biancheria da letto e da bagno

* Pulizia Finale

* Spese extra non previste e sostenute per richieste particolari del cliente

Tali costi saranno rimborsati al Proprietario/incaricato direttamente dal Cliente all'inizio del soggiorno.

3. ANTICIPO, SALDO E DEPOSITO CAUZIONALE

L'anticipo, che si calcola nella misura del 30 % rispetto al canone totale, deve essere inviato tramite bonifico bancario/vaglia postale a titolo di caparra. Al momento dell'arrivo presso l'alloggio, il Cliente è tenuto a versare, al proprietario dell'immobile o all'incaricato da esso inviato in loco, il saldo totale relativo all'immobile scelto. Tutti i proprietari, obbligatoriamente, richiedono un deposito cauzionale per la costituzione di un fondo infruttifero di garanzia, € 100/150 (importo a discrezione del proprietario) fondo che sarà restituito al Cliente il giorno della partenza, previa deduzione degli eventuali danni causati all'immobile. Il deposito cauzionale sarà restituito al Cliente contestualmente alla riconsegna delle chiavi dell'immobile al proprietario/o all'incaricato e solo dopo che questi avranno ripreso possesso della casa. Qualora, a causa di una partenza non comunicata per tempo oppure in orari diversi da quelli previsti, non fosse possibile ai Clienti rendere le chiavi personalmente al proprietario/all'incaricato, il deposito cauzionale verrà restituito in un secondo tempo, decurtate le spese per l'invio tramite bonifico postale e/o bancario.

Inoltre, alcuni proprietari, obbligatoriamente, non accettano il solo anticipo a titolo di caparra ma bensì, richiedono il versamento dell'intero importo per poter prenotare il periodo scelto dal cliente.

4. ORDINE E PULIZIA

L'immobile locato (DOVE NON SONO PREVISTE LE PULIZIE FINALI INCLUSE NEL PREZZO) deve essere consegnato pulito e in ordine, con gli accessori per la pulizia (scopa, paletta, secchio e spazzolone) in dotazione. Il Cliente provvederà al riassetto giornaliero dello stesso e sarà responsabile della sua integrità. L'inadempienza di tale obbligo sarà causa della perdita dell'eventuale deposito cauzionale.

5. NUMERO DI PERSONE

Un numero di persone eccedenti i posti letto indicati sul Voucher e/o sul contratto è causa di risoluzione di questo con conseguente perdita delle somme già versate, a titolo di penale. A tal proposito il Cliente intestatario del Voucher risulta essere l'unico responsabile delle dichiarazioni rese.

6. CONSEGNA E RILASCIO DELL'IMMOBILE

Gli orari di arrivo sono previsti dalle ore 15:00 alle 19:00, saranno tollerati brevi ritardi se segnalati per tempo. La riconsegna dell'immobile dovrà avvenire entro e non oltre le ore 10:00 del giorno previsto di partenza. Tutte le spese relative al trasporto di persone o cose da e per l'immobile sono a carico dei Clienti.

7. DOTAZIONI

Gli immobili locati sono forniti di dotazioni ed accessori come da scheda descrittiva dell'immobile presente su catalogo on-line. Eventuali altre dotazioni per esigenze particolari, sono a discrezione del proprietario/incaricato ed i costi sono a carico del richiedente. Tutti gli immobili sono sforniti di



biancheria da letto da bagno, ad eccezione di alcuni di essi, che sono indicati sul sito internet. Pertanto, il Cliente provvederà a portarli con sé o a noleggiarli sul posto a proprie spese. Le riparazioni di eventuali danni all'immobile o accessori di esso o alle dotazioni o disservizi tecnici od elettrici che si rendano necessari all'interno dell'immobile verranno ripristinati nel più breve tempo possibile da parte del proprietario o dell'incaricato, che dovranno essere immediatamente informati.

8. PULIZIA DELL'IMMOBILE

Gli immobili locati vengono consegnati ai Clienti in perfetto ordine e pulizia. Alla riconsegna da parte del Cliente, a fine soggiorno, tutti gli eventuali guasti saranno conteggiati e conseguentemente dedotti dalla cauzione versata. I Clienti uscenti dovranno provvedere a lasciare l'immobile in ordine prima della loro partenza. Se necessario, il proprietario/incaricato si riserva il diritto di accesso all'immobile locato per effettuare le operazioni indispensabili di manutenzione. I turisti dovranno lasciare liberi gli immobili entro le ore 10.00 in modo da consentire il riassetto degli alloggi prima dell'arrivo di altri ospiti. Per partenze al di fuori di questo orario e nel caso che il proprietario/incaricato non possa verificare lo stato dell'immobile locato questi è autorizzato a restituire il deposito cauzionale per posta/banca (dedotti gli eventuali danni) solo dopo aver effettuato il controllo dell'alloggio. Omnia Integral Services declina qualsiasi responsabilità in caso di contestazioni riguardanti la cauzione tra Cliente e proprietario.

9. PRENOTAZIONI E MODALITA'

La prenotazione è ritenuta valida con l'avvenuto invio/versamento della caparra. Di seguito il Cliente trasmetterà per e-mail info@omniaswiss.ch la ricevuta del versamento e/o i dati dello stesso. Il Cliente riceverà una e-mail di conferma di avvenuto versamento e prenotazione. L'inosservanza di tali modalità di prenotazione e versamento della caparra di locazione determinerà l'annullamento della prenotazione. Le eventuali somme già versate saranno restituite con la detrazione delle spese di prenotazione e delle penalità secondo le clausole ai punti 13 e 14.



E' possibile prenotare consultando il sito www.omniaswiss.ch e seguendo le istruzioni per il pagamento attraverso bonifico bancario/vaglia postale, o telefonando al n 004191.966.66.06. Per maggiori informazioni si può contattare telefonicamente lo staff Omnia Integral Services al numero 0041 78.860.16.34

10. DIRITTO DI CESSIONE A TERZI

La conferma di prenotazione è nominativa, fatto salvo il diritto del Cliente di cessione della prenotazione a terzi con la preventiva autorizzazione di Omnia Integral Services.

11. VOUCHER DI LOCAZIONE

Il Voucher sarà emesso nel momento in cui la somma a titolo di caparra inviata dal Cliente sarà ricevuta dal proprietario o dallo staff di Omnia Integral Services. In esso saranno indicati tutte le coordinate per raggiungere l'immobile ed i contatti diretti del proprietario/incaricato necessari per giungere a destinazione in tutta tranquillità. Il Voucher, cui sarà unita la ricevuta del saldo, è valido esclusivamente per il nominativo cui si riferisce, con diritto di cederlo a terzi, con preventiva autorizzazione.

12. MODIFICA DELLE PRENOTAZIONI

Per le richieste di modifica di prenotazioni già effettuate che comportino il cambiamento del periodo di vacanza e/o dell'alloggio, Omnia Integral Services, a propria completa discrezione, cercherà di soddisfare la richiesta, ove ancora possibile nei limiti di disponibilità sia degli alloggi che dei periodi disponibili. In caso di impossibilità al cambiamento, la richiesta di modifica equivarrà ad ANNULLAMENTO, con rimborso di quanto versato al netto delle penalità come previsto alla clausola 14.

13. MODALITA' DI PAGAMENTO

La caparra confirmatoria (nella misura fissa del 30 %) dovrà essere versata entro 48 ore dalla richiesta on-line. Il saldo per la locazione sarà versato dal Cliente all'arrivo direttamente all'incaricato da Omnia Integral Services, fatto salvo il caso in cui invece è previsto il versamento dell'intero importo. Allo scopo di rendere più spedite tutte le operazioni, dovrà essere data dimostrazione di ogni versamento tramite invio immediato di una e-mail con la copia della ricevuta del versamento. A versamento effettuato della caparra da parte del Cliente, Omnia Integral Services invierà tramite e-mail il Voucher che dovrà essere stampato. Una copia di quest'ultimo dovrà essere firmato e consegnato al proprietario/incaricato unitamente ai documenti all'arrivo nel luogo di soggiorno. Il pagamento della caparra potrà essere effettuato tramite: bonifico bancario/vaglia postale o per via telematica (carte di credito, ecc..) con invio per e-mail del pagamento.

14. ANNULLAMENTI

Nel caso che per qualsiasi motivo il Cliente dovesse annullare la prenotazione, lo stesso avrà diritto al rimborso della quota versata al netto delle spese di prenotazione e delle penalità di seguito elencate:

- 20% del prezzo di locazione per annullamenti pervenuti fino a 70 giorni prima dell'inizio della locazione;
- 30% del prezzo di locazione per annullamenti pervenuti tra il 69° ed il 30° giorno prima della locazione;
- 75% del prezzo di locazione per annullamenti pervenuti tra il 29° ed il 15° giorno prima della locazione;

- 90% del prezzo di locazione per gli annullamenti pervenuti tra il 14° ed il giorno precedente l'inizio della locazione;
- 100% del prezzo di locazione per gli annullamenti pervenuti il giorno di inizio della locazione. Tutti gli annullamenti e le modifiche devono essere confermati per iscritto dal Cliente, via e-mail, raccomandata o telegramma. Ai fini delle penali, si intende tutto il soggiorno come un unico periodo non scindibile nelle singole settimane. La data di riferimento per il conteggio dei giorni è sempre quella dell'inizio del soggiorno, qualunque sia la settimana annullata. Nel caso di locazione di immobili in base ad offerte last-minute, gli annullamenti da parte dei Clienti determineranno la perdita del prezzo versato per la locazione stessa. Decorse 24 ore dal mancato arrivo e senza comunicazione pervenuta, Omnia Integral Services si riterrà libera da ogni impegno e restituirà la disponibilità dell'immobile al suo proprietario/incaricato senza alcun onere a suo carico. In caso di annullamenti effettuati da parte di Omnia Integral Services o dal proprietario dell'immobile per motivi di forza maggiore, verrà proposta una soluzione alternativa simile tra altri immobili ove disponibili. Se il Cliente fosse costretto a rinunciare alla locazione dalla data di inizio effettivo e prima della data di scadenza prevista pagherà a titolo di penale l'intera somma versata a titolo di acconto.

15. SOPRAVVENUTA INDISPONIBILITÀ DELL'ALLOGGIO

Qualora cause di forza maggiore (sono considerate cause di forza maggiore gli avvenimenti di carattere straordinario verificatisi dopo la conclusione di un contratto di locazione tra Omnia Integral Services e il Cliente, che non avrebbero potuto prevedere né prevenire con l'esercizio dell'ordinaria diligenza, e in ogni caso sono da comprendervi le guerre, i conflitti, i disastri naturali quali terremoti, incendi, le attività terroristiche e i sabotaggi) impedissero di mettere a disposizione dei Clienti l'immobile prenotato, Omnia Integral Services tenterà di assegnare un altro alloggio con caratteristiche simili o superiori allo stesso prezzo. In casi estremi di difficoltà, potrà annullare la prenotazione, rimborsando al Cliente l'importo pagato per intero senza che

quest'ultimo possa avanzare richieste di risarcimento a qualsiasi titolo. L'accettazione del nuovo immobile estingue ogni diritto ad eventuali rimborsi o richieste di qualsiasi genere.

16. ARRIVO DEL CLIENTE

Al suo arrivo il Cliente è tenuto a presentare il Voucher e un documento di identità. L'arrivo nell'alloggio deve avvenire nel pomeriggio del giorno prefissato tra le ore 15.00 e le ore 19.00. Il Turista sarà accolto dal proprietario/incaricato dell'immobile che gli darà il benvenuto, gli consegnerà le chiavi dell'abitazione e mostrerà le stanze, i servizi e le aree a lui riservate. Qualora nel giorno previsto per l'arrivo il Cliente avesse un ritardo a lui non imputabile sull'orario di ricevimento, dovrà avvertire telefonando ai numeri indicati nel Voucher. E' vietato soggiornare nell'alloggio in un numero di persone superiore a quello massimo consentito, ciò comporta la risoluzione del contratto ai sensi della clausola n.5.

17. RIFIUTO OD ALLONTANAMENTO DEL CLIENTE

Potrà essere negato l'accesso all'immobile al Cliente nelle seguenti ipotesi:

1. contrasto dei dati tra Voucher e Cliente;
2. mancanza documenti;
3. mancato versamento del saldo o del deposito cauzionale.

Nel caso che durante il soggiorno si verificasse una sostituzione o aumento del numero di persone, potrà esserne richiesto l'immediato allontanamento. Il Cliente può essere allontanato se durante il soggiorno si comporta in modo contrastante alle fondamentali norme di educazione civile. L'immediato allontanamento comporterà la perdita da parte del Cliente delle somme già versate.

18. RECLAMI

Tutte le descrizioni degli immobili disponibili su www.omniaswiss.ch sono vere e redatte in buona fede secondo le descrizioni fornite dal proprietario dell'immobile. Omnia Integral Services declina ogni responsabilità per eventuali modifiche introdotte dal proprietario o avvenute dopo la stampa di tale scheda e/o altre illustrazioni edite a nostra insaputa. A consegna avvenuta, i guasti causati dal Cliente o quelli di ordinaria manutenzione (intasamento WC e lavandini, distacchi di prese, sostituzione di lampadine fulminate etc.) verranno addebitati al Cliente. Tutti gli eventuali guasti vanno segnalati dal Cliente al proprietario/all'incaricato dell'immobile, il quale avrà cura di fare in modo che vengano riparati nel più breve tempo possibile. In ogni caso eventuali reclami vanno segnalati immediatamente e comunque al massimo entro 48 ore dal loro verificarsi, in difetto di ciò, i Clienti che abbandoneranno l'immobile di loro propria e spontanea iniziativa, perderanno ogni diritto o un eventuale rimborso dell'affitto non goduto. Ogni reclamo segnalato al termine del soggiorno o dopo la partenza non verrà preso in alcuna considerazione. Per qualsiasi reclamo il Cliente dovrà mettersi in contatto, tramite i recapiti a sua disposizione, con i responsabili di Omnia Integral Services che si adopereranno tempestivamente per risolvere ogni problema. Non saranno accettati in alcun modo reclami inoltrati successivamente alla partenza e precedentemente non segnalati per iscritto. In caso di reclamo il Cliente si obbliga a concedere a Omnia Integral Services il tempo necessario per risolvere l'eventuale problema.

Omnia Integral Services non è in alcun modo responsabile di eventuali furti se avvenuti all'interno dell'alloggio locato.

19. CLAUSOLE AGGIUNTIVE

La prenotazione dell'immobile effettuata dal Cliente ed il relativo accesso all'immobile locato comporta a tutti gli effetti di legge l'accettazione delle presenti condizioni generali di locazione. Il Cliente, ordinante il bonifico bancario/vaglia postale relativo al pagamento della caparra confirmatoria, cui sarà intestato il Voucher, verrà ritenuto il responsabile della locazione.

20. REGISTRAZIONE

Le parti danno atto che i contratti di durata inferiore ai 30 giorni non sono soggetti alla comunicazione di P.S., né alla registrazione presso l'agenzia delle entrate.

21. FORO COMPETENTE

Per ogni controversia inerente alle presenti condizioni generali, il Foro competente accettato espressamente ed in via esclusiva dalle parti è quello di Lugano CH. Il contratto sarà regolato dalla legge italiana.

22. INFORMATIVE PRIVACY

Omnia Integral Services si impegna a trattare i dati personali secondo le normative vigenti in materia come da art.13 della Legge federale svizzera della protezione dei dati.

.....

CONCLUSIONI

Questo regolamento ha lo scopo di creare armonia tra l'affittuario ed il proprietario della casa. Tutti teniamo che la nostra casa venga trattata bene con riguardo e a tutti fa piacere trovare una casa accogliente pulita, dotata di tutti i servizi funzionanti, che soddisfi le nostre aspettative.

Ecco le regole a cui ci si deve attenere.

SE SEI UN PROPRIETARIO:

Tutti i dati che ci fornirai dovranno essere veritieri e corrispondenti alla realtà. L'alloggio che affitti deve rispecchiare i dati del tuo annuncio in tutti i particolari. Deve essere ben pulito e ordinato, i mobili devono essere in buono stato, gli impianti: luce, acqua, gas devono essere realizzati a regola d'arte secondo le normative vigenti nel paese e perfettamente funzionanti, in modo che



l'affittuario possa trascorre un vacanza tranquilla. Il proprietario é tenuto a fornire assistenza qualora si rendesse necessaria per assicurare un buon soggiorno al suo cliente.

SE SEI UN AFFITTUARIO:

Tutti i dati che ci fornirai dovranno essere veritieri e corrispondenti alla realtà. Tratta la casa che prendi in affitto come se fosse la tua casa con la massima cura: va tenuta pulita e ordinata, non infastidire i vicini con comportamento o rumori molesti. Durante il periodo della tua permanenza nella casa che hai preso in affitto sei responsabile di eventuali danni, escluso i normali guasti per usura o difetto di apparecchiature o mobili. La casa va riconsegnata al proprietario come vi é stata consegnata.

IL NOSTRO IMPEGNO:

Formare un offerta e una richiesta che possa soddisfare il più possibile le esigenze di chi ha bisogno di trovare una casa per vacanze che soddisfi le sue necessità, e allo stesso tempo dare la possibilità a chi ha una casa da affittare per questo scopo di farsi trovare dai clienti. Per quanto possiamo fare nel dare dei consigli di buon comportamento non possiamo garantire in nessun modo che questi siano rispettati ... per questo ci affidiamo al buon senso di ciascuno di voi. I vostri dati saranno tenuti con la massima cura e nel massimo rispetto della vostra privacy rispettando le leggi vigenti.