

Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Vertragsabschluss, Zahlungsbedingungen

Der Vertrag zwischen dem Mieter und Vermieter ist abgeschlossen, wenn der vom Mieter unterzeichnete Vertrag beim Vermieter eingetroffen ist. Die Anzahlung und die Restzahlung werden im Vertrag festgehalten. Trifft der unterzeichnete Vertrag oder die Anzahlung nicht bis zum vereinbarten Termin beim Vermieter ein, so kann dieser, ohne weitere Ankündigung und ohne ersatzpflichtig zu werden, das Objekt anderweitig vermieten.

2. Nebenkosten

Die Nebenkosten (wie Strom, Gas, Heizung usw.) sind im Mietpreis inbegriffen, es sei denn, sie werden im Vertrag ausdrücklich ausgewiesen. Nicht im Mietpreis inbegriffene Nebenkosten werden am Mietende abgerechnet und sind vor der Abreise zu bezahlen. Staatliche Abgaben wie Kurtaxen sind in der Regel nicht im Mietpreis enthalten.

3. Übergabe des Mietobjektes; Beanstandungen

Das Mietobjekt wird dem Mieter in sauberem und vertragsgemässen Zustand übergeben. Sollten bei der Übergabe Mängel vorhanden oder das Inventar unvollständig sein, so hat der Mieter dies unverzüglich beim Schlüsselhalter/Vermieter zu rügen. Andernfalls gilt das Mietobjekt als in einwandfreiem Zustand übergeben.

Sollte der Mieter das Objekt verspätet oder gar nicht übernehmen, bleibt der gesamte Mietpreis geschuldet.

4. Sorgfältiger Gebrauch

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu benützen, die Hausordnung einzuhalten und Rücksicht gegenüber den andern Hausbewohnern und Nachbarn zu nehmen. Bei allfälligen Schäden usw. ist der Vermieter/Schlüsselhalter umgehend zu informieren. Das Mietobjekt darf höchstens mit der im Vertrag aufgeführten Anzahl Personen belegt werden. Untermiete ist nicht erlaubt. Der Mieter ist dafür besorgt, dass die Mitbewohner den Verpflichtungen dieses Vertrages nachkommen. Verstösst der Mieter oder Mitbewohner in krasser Weise gegen die Verpflichtungen des sorgfältigen Gebrauchs oder wird die Wohnung mit mehr als der vertraglich vereinbarten Anzahl Personen belegt, kann der Vermieter /Schlüsselhalter den Vertrag frist- und entschädigungslos auflösen.

5. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist termingerecht in ordentlichem Zustand samt Inventar zurückzugeben. Für Beschädigungen und fehlendes Inventar ist der Mieter ersatzpflichtig.

6. Annullierung

Der Mieter kann jederzeit vom Vertrag unter folgenden Bedingungen zurücktreten:

bis 42 Tage vor Anreise: Fr. 100.-- Bearbeitungsgebühr

41 bis 10 Tage vor Anreise: 50 % des Mietpreises

9 bis 0 Tage vor Anreise: 80 % des Mietpreises

Ersatzmieter: Der Mieter hat das Recht, einen Ersatzmieter vorzuschlagen. Dieser muss für den Vermieter zumutbar und solvent sein. Er tritt in den Vertrag zu den bestehenden Bedingungen ein. Mieter und Ersatzmieter haften solidarisch für den Mietzins.

Massgebend für die Berechnung der Annullierungsgebühr ist das Eintreffen der Mitteilung beim Vermieter oder bei der Buchungsstelle (bei Samstagen, Sonn- und Feiertagen gilt der nächste Werktag). Bei vorzeitigem Mietabbruch bleibt der gesamte Mietzins geschuldet.

7. Höhere Gewalt usw.

Verhindern höhere Gewalt (Umweltkatastrophen, Naturgewalt, behördliche Massnahmen usw.), unvorhersehbare oder nicht abwendbare Ereignisse die Vermietung oder deren Fortdauer, ist der Vermieter berechtigt (aber nicht verpflichtet), dem Mieter ein gleichwertiges Ersatzobjekt anzubieten unter Ausschluss von Ersatzforderungen.

Kann die Leistung nicht oder nicht in vollem Umfange erbracht werden, wird der bezahlte Betrag oder der entsprechende Anteil rückvergütet unter Ausschluss weiterer Ansprüche.

8. Haftung

Der Vermieter steht für eine ordnungsgemässe Reservation und vertragskonforme Erfüllung des Vertrages ein. Bei andern als Personenschäden ist die Haftung auf den zweifachen Mietzins beschränkt, es sei denn, es liege grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz vor. Die Haftung ist ausgeschlossen für Versäumnisse seitens des Mieters oder Mitbenützers, unvorhersehbare oder nicht abwendbare Versäumnisse Dritter, höherer Gewalt oder Ereignisse, welche der Vermieter, Schlüsselhalter, Vermittler oder andere vom Vermieter beigezogene Personen trotz gebotener Sorgfalt nicht vorhersehen oder abwenden konnten.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch ihn oder Mitbenützer verursacht werden, das Verschulden wird vermutet.

9. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Schweizerisches Recht ist anwendbar. Als ausschliesslicher Gerichtsstand wird der Ort des Mietobjektes vereinbart.

General Conditions of Agreement

1. Conclusion of agreement, conditions of payment

The agreement between the lessee and the lessor shall be concluded when the agreement, signed by the lessee, has been received by the lessor. The advance payment and the remainder to be paid are stipulated in the agreement. If the signed agreement or the advance payment fail to reach the lessor by the agreed date, the latter may lease the property to other parties without further notification, and without incurring any obligation to pay compensation.

2. Additional costs

The additional costs (such as electricity, gas, heating, etc.) are included in the rental price unless they are explicitly stated in the agreement. Additional costs which are not included in the rental price shall be billed at the end of the lease and must be paid before departure. Government dues such as health resort taxes are not usually included in the rental price.

3. Handover of the leased property, complaints

The leased property shall be handed over to the lessee in clean condition, as stated in the agreement. If any defects are present or if the inventory is incomplete when the property is handed over, the lessee must immediately submit a complaint to the keyholder/lessor, pointing this out. Otherwise, the leased property is deemed to have been handed over in perfect condition.

If the lessee is late in occupying the property, or if he fails to occupy the property at all, the full rental price shall remain due.

4. Careful use

The lessee undertakes to use the leased property carefully, to obey the house or building regulations, and to show consideration for the other residents of the building and neighbours. In the event of any damage, etc., the lessor / keyholder must be informed immediately. The leased property must not be occupied by more than the number of persons stated in the agreement.

Sub-letting is not permitted.

The lessee shall take care to ensure that his fellow occupants comply with the obligations set forth in this agreement.

If the lessee or other occupants commit a flagrant violation of the obligations connected with careful use, or if more than the contractually agreed number of residents occupy the property, the lessor / keyholder can terminate the agreement without notice and without compensation.

5. Return of the leased property

The leased property must be returned on the specified date, in an orderly condition, together with the inventory. The lessee shall be obliged to pay compensation for any damage and for any items missing from the inventory.

6. Cancellation

The lessee may withdraw from the agreement at any time, subject to the following conditions:

up to 42 days prior to arrival: Fr. 100.-- handling fee

41 to 10 days prior to arrival: 50% of the rental price

9 to 0 days prior to arrival: 80% of the rental price

Substitute lessees: the lessee has the right to propose a substitute lessee, who must be solvent and acceptable to the lessor. The substitute lessee shall enter into the agreement subject to the existing conditions. The lessee and the substitute lessee shall be jointly and severally liable for the rent.

The calculation of the cancellation fee shall be governed by the date of arrival of the notification at the lessor's premises or at the accounting office (if this occurs on Saturdays, Sundays or public holidays, the next working day shall count). If the lease is broken off prematurely, the full rent shall remain due.

7. Force majeure, etc.

If force majeure (environmental disasters, acts of God, officially imposed measures, etc.), or events which cannot be foreseen or averted prevent part or all of the leasing arrangement, the lessor is entitled (but not obliged) to offer an equivalent property to the lessee, whereby claims for compensation are excluded. If it is impossible to provide all or part of the service, the paid amount or the relevant proportion thereof shall be refunded, to the exclusion of any further claims.

8. Liability

The lessor shall ensure that the reservation is correct and that the agreement is performed in conformity with the terms thereof. For damage other than injury to persons, the liability shall be limited to twice the rent, unless gross negligence or intent are involved. Liability shall be excluded for omissions on the part of the lessee or co-user, omissions by third parties which cannot be foreseen or averted, force majeure or events which the lessor, keyholder, intermediary or other persons called in by the lessor could not foresee or avert, even though due care was taken. The lessee shall be liable for all damage which is caused by himself or by the co-users; the fault shall be assumed.

9. Applicable law and place of jurisdiction

Swiss law shall be applicable. It is agreed that the locality where the leased property is situated shall be the exclusive place of jurisdiction.

Dispositions contractuelles générales

- 1. Conclusion du contrat et conditions de paiement**

Le contrat qui lie le locataire au bailleur est conclu lorsque le contrat signé par le locataire parvient au bailleur. Le montant de l'acompte et du solde sont stipulés dans le contrat. Si le contrat signé ou l'acompte ne parvient pas au bailleur pour la date fixée, le bailleur peut, sans autre forme de notification ni obligation d'indemnisation, disposer autrement de l'objet de la location.
- 2. Frais**

Les frais (tels qu'électricité, gaz, chauffage, etc.) sont compris dans le loyer en ce sens qu'ils sont explicitement stipulés dans le contrat. Ne sont pas compris dans le loyer les frais dont le décompte est établi à la fin de la location et qui doivent être réglés avant le départ. Les charges fiscales telles que les taxes de séjour ne sont en principe pas comprises dans le loyer.
- 3. Remise de l'objet loué – réclamations**

Le bien loué est remis au locataire dans un état de bonne propreté et conforme au contrat. Si des dommages sont constatés au moment de la remise du bien loué ou si l'inventaire est incomplet, le locataire est tenu d'en avertir immédiatement le responsable des clés/bailleur. Sinon, le bien loué est réputé avoir été remis en parfait état.
Si le locataire prend possession tardivement du bien loué, voire pas du tout, le montant intégral du loyer reste dû.
- 4. Précautions d'occupation**

Le locataire est tenu d'utiliser le bien loué avec soin, de respecter le règlement d'ordre intérieur et de prendre en considération les autres occupants de l'immeuble et les voisins.
Le responsable des clés/bailleur doit être informé immédiatement de tout dommage ou autre.
Le bien loué ne peut être occupé que par le nombre maximal de personne spécifié dans le contrat de bail.
La sous-location n'est pas autorisée.
Le locataire est tenu de veiller à ce que les autres colocataires se conforment aux présentes dispositions contractuelles.
Si le locataire ou un colocataire néglige de manière flagrante l'obligation de soin dans l'usage du bien loué ou si celui-ci est occupé par un nombre de personnes supérieur au nombre maximal convenu contractuellement, le responsable des clés/bailleur peut résilier le contrat de bail sans délai et sans indemnisation.
- 5. Remise du bien loué**

Le bien loué doit être remis à l'échéance du contrat de bail parfaitement en ordre et conformément à l'inventaire de départ. Le locataire est tenu d'indemniser les éventuels dommages et objets manquants à l'inventaire.
- 6. Annulation**

Le locataire peut à tout moment résilier le contrat moyennant les conditions suivantes :
Jusqu'à 42 jours avant l'arrivée: Fr. 100,-- de frais de dossier
De 41 à 10 jours avant l'arrivée: 50% du montant de la location
De 9 à 0 jours avant l'arrivée: 80% du montant de la location

Locataire de remplacement: Le locataire a le droit de proposer un locataire de remplacement. Celui-ci doit être jugé acceptable par le bailleur et solvable. Il reprend le contrat aux mêmes conditions. Le locataire et le locataire de remplacement sont solidairement responsables du paiement du loyer.
Le calcul des frais d'annulation se fait sur la base de la réception de l'avis d'annulation par le bailleur ou l'office de réservation (s'il s'agit d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié, il est tenu compte du jour ouvrable suivant).
En cas d'interruption de la location avant la date prévue, le montant intégral du loyer reste dû.
- 7. Force majeure, etc.**

Si des cas de force majeure (catastrophes écologiques, forces de la nature, mesures des autorités publiques, etc.), des événements imprévisibles ou inévitables empêchent la location ou sa poursuite, le bailleur est autorisé (sans obligation) de proposer au locataire un bien comparable sans possibilité de recours en dommages et intérêts. Si la prestation ne peut être exécutée en tout ou en partie, le montant payé ou la partie correspondante est remboursée sans possibilité de recours en dommages et intérêts.
- 8. Responsabilité**

Le bailleur se charge de la réservation et de l'exécution en bonne et due forme du contrat. En cas de dommages autres qu'aux personnes, la responsabilité se limite au double du montant du loyer à la condition que l'on puisse démontrer une négligence grave ou un acte intentionnel. La responsabilité ne peut être invoquée pour tout manquement du chef du locataire ou d'un colocataire, pour tout manquement imprévisible ou inévitable de la part de tiers, force majeure ou événement que le bailleur, le responsable des clés, l'intermédiaire ou toute autre personne impliquée par le bailleur ne pouvait prévoir ou éviter en dépit des précautions qui s'imposent.
Le locataire est responsable pour tous les dommages provoqués par lui-même ou des colocataires. Il y a présomption de responsabilité.
- 9. Droit applicable et juridiction**

Le droit suisse est applicable. La seule juridiction compétente est celle du lieu du bien loué.

Clausole generali di contratto

1. Stipulazione del contratto, condizioni di pagamento

Il contratto tra locatario e locatore si intende stipulato se debitamente sottoscritto dal locatario e regolarmente consegnato al locatore. I versamenti in acconto e a saldo vengono registrati nel contratto. Qualora il locatore non riceva il contratto sottoscritto o il pagamento in acconto entro il termine concordato, egli avrà allora il diritto di disporre diversamente dell'unità immobiliare senza ulteriore avviso e senza alcun obbligo di indennizzo.

2. Spese accessorie

Salvo quanto espressamente stipulato nel contratto, le spese accessorie (corrente, gas, riscaldamento, ecc.) sono incluse nel canone di locazione. Le spese accessorie non incluse nel contratto vengono conteggiate al termine del periodo di locazione e devono essere regolate prima della partenza. Le imposte, come le tasse di soggiorno, normalmente non sono comprese nel canone di locazione.

3. Consegna dell'oggetto locato; reclami

L'unità immobiliare viene consegnata al locatario in condizioni idonee e conformi a quanto pattuito. Se all'atto della consegna dovessero risultare delle carenze o delle incompletezze nella dotazione, il locatario è tenuto a darne immediata notifica al custode delle chiavi o al locatore. Diversamente, l'oggetto locato deve intendersi consegnato in uno stato di perfetta abitabilità. Qualora il locatario dovesse prendere possesso dell'immobile in ritardo o non prenderlo affatto, egli sarà comunque debitore dell'intero canone di locazione.

4. Uso diligente

Il locatario s'impegna a fare un uso diligente dell'oggetto locato, a tenere in ordine i locali e a usare riguardo verso gli altri inquilini e vicini. Eventuali danni ecc. devono essere prontamente denunciati al locatore/custode delle chiavi. L'oggetto locato non può essere occupato oltre al numero massimo di persone previsto nel contratto.

Il subaffitto non è consentito. Il locatario è tenuto a far sì che i suoi coinquilini ottemperino agli obblighi pattuiti nel presente contratto. In caso di grave violazione degli obblighi di uso diligente da parte del locatario o dei suoi coinquilini oppure se l'unità immobiliare viene occupata da un numero di persone superiore a quanto contrattualmente concordato, il locatore/custode delle chiavi potrà allora rescindere il contratto senza alcun preavviso né obbligo di indennizzo.

5. Riconsegna dell'oggetto locato

L'oggetto locato dev'essere puntualmente riconsegnato alla data prevista, in buon ordine e completo di tutti gli accessori. Il locatario è tenuto a risarcire eventuali danni o articoli mancanti.

6. Annullamento della locazione

Il locatario può ritirarsi dal contratto in qualsiasi momento, fatte salve le seguenti condizioni:

fino a 42 giorni prima dell'arrivo: Fr. 100.-- per diritti amministrativi

da 41 a 10 giorni prima dell'arrivo: 50 % del canone di locazione

da 9 a 0 giorni prima dell'arrivo: 80 % del canone di locazione

Locatario sostitutivo: il locatario ha il diritto di proporre un locatario sostitutivo, semprechè egli risulti gradito al locatore e solvibile, il quale entra nel contratto alle condizioni vigenti. Locatario e locatario sostitutivo rispondono in solido del canone di locazione. Ai fini del calcolo della tassa di annullamento farà fede la data di arrivo della relativa notifica presso il locatore o l'ufficio prenotazioni (se di sabato, di domenica o nei giorni festivi viene considerato il giorno lavorativo successivo). In caso di interruzione prematura della locazione, viene addebitato l'intero ammontare del canone di locazione.

7. Forza maggiore e altre cause

Qualora la locazione o la sua continuazione siano impedita da casi di forza maggiore (catastrofi ambientali, eventi naturali, provvedimenti ufficiali, ecc.) oppure da eventi imprevedibili o inevitabili, il locatore avrà la facoltà (ma non l'obbligo) di proporre al locatario un'unità immobiliare avente caratteristiche equivalenti, con esclusione di qualsiasi pretesa d'indennizzo. Se la prestazione non può essere fornita o può esserlo solo in parte, la somma pagata o la sua relativa quota-parte verranno rimborsate senza dare diritto a ulteriori pretese.

8. Clausola di responsabilità

Il locatore garantisce la regolarità della prenotazione e il puntuale adempimento delle clausole contrattuali. Per ogni caso che non comporti danni alle persone, la sua responsabilità si limita al pagamento di un importo pari al doppio del canone di locazione, salvo in caso di grave negligenza o dolo. È esclusa ogni responsabilità per eventuali negligenze da parte del locatario o dei suoi coinquilini, nonché per imprevedibili o inevitabili negligenze riconducibili a terzi, a forza maggiore o a eventi che il locatore, il custode delle chiavi, il mediatore o altre persone coinvolte dal locatore non abbiano potuto prevedere né evitare pur avendo usato la necessaria diligenza. Il locatario risponde di ogni danno di cui egli o i suoi coinquilini possano essere ritenuti responsabili.

9. Diritto applicabile e foro competente

È applicabile il diritto svizzero. Unico foro competente è quello del luogo in cui si trova l'oggetto della locazione.