



## Descrição geral

[1. Sobre a Flatio®](#)

[2. Contrato de Arrendamento Flatio®](#)

[3. Rescisão do Contrato de Arrendamento](#)

[4. Disposições finais](#)

# TERMOS E CONDIÇÕES GERAIS

para a prestação de serviços a Fornecedores de Alojamento

sob a marca Flatio® ("GTC")

*Flatio, s.r.o., com sede social em Dominikánské náměstí 187/5, 602 00 Brno, República Checa, ID No. 038 88 703, e-mail: info@flatio.com, telefone: +44 7723 495945 (o "Operador") opera um sistema de informação acessível sob o domínio flatio.com e os seus subdomínios específicos de cada país (doravante coletivamente "Flatio®"). A Flatio permite que os proprietários, gestores e inquilinos ("Fornecedores de Habitação") de instalações totalmente mobiladas e adequadas para habitação ("Instalações de Habitação") as ofereçam para arrendamento através da aplicação My Rentals a pessoas interessadas em arrendá-las ("Candidatos a Habitação") numa base de curto ou longo prazo.*

## 1. Sobre a Flatio®

1.1 A plataforma Flatio® é utilizada para celebrar acordos para a utilização das Instalações de Habitação e contém informações básicas sobre as Instalações de Habitação (i.e., incluindo, mas não limitado a, fotografias, uma descrição do mobiliário, o montante da renda e a redação do Contrato de Arrendamento o ser concluído entre a Fornecedores de Habitação e a Candidatos a Habitação) e documentos para o arrendamento. A Flatio® permite que os Candidatos a Habitação naveguem pelas habitações listadas na sua plataforma. Os Candidatos a Habitação registados podem então contactar um Fornecedor de Habitação e celebrar um acordo com ele para a utilização das Instalações de Habitação listadas (o "**Contrato de Arrendamento**").

1.2 O Fornecedor de Habitação é obrigado a fornecer informações verdadeiras e atualizadas sobre as Instalações de Habitação listadas através da aplicação My Rentals que reflitam o estado real das instalações de alojamento. O não cumprimento desta obrigação pode resultar numa penalização de até o primeiro mês de renda, dependendo do

Contrato de Arrendamento em causa. O Operador reserva-se o direito de rever o conteúdo da Flatio® para determinar violações das regras estabelecidas neste documento GTC e nos respectivos Contratos de Arrendamento. O Operador reserva-se o direito de cancelar reservas e desativar uma conta de utilizador em caso de violação das regras da Flatio®.

1.3 O Operador atua como um intermediário que facilita a celebração de um Contrato de Arrendamento entre o Candidato a Habitação e o Fornecedor de Habitação. O Fornecedor de Habitação pagará ao Operador uma taxa pela facilitação do Contrato de Arrendamento (doravante designada por "**Taxa de Comissão**"). O montante da Taxa de Comissão e as condições de pagamento estão definidos na aplicação My Rentals.

1.4 Todos os custos relacionados com a celebração do Contrato de Arrendamento e a sua execução serão suportados pelo Candidato a Habitação e pelo Fornecedor de Habitação. Se o Candidato a Habitação tiver direito a um reembolso da renda paga em excesso devido a uma alteração do Contrato de Arrendamento, o Fornecedor de Habitação e o Candidato a Habitação serão obrigados a liquidar as obrigações financeiras sem a participação do Operador.

1.5 O Operador deve garantir que o Fornecedor de Habitação que não cobre caucões, tem direito a usufruir do serviço "**Rental Insurance | Powered by AXA** (doravante referido como "Rental Insurance"). As condições do Rental Insurance estão disponíveis no site e na aplicação My Rentals.

1.6 Se o Fornecedor de Habitação recomendar um novo Fornecedor de Habitação que conclua um Contrato de Arrendamento através da Flatio®, o Fornecedor de Habitação que fez a recomendação tem direito a receber uma compensação em troca. Os detalhes estão definidos nas regras atualmente válidas publicadas pelo Operador na aplicação My Rentals.

## 2. Contrato de aluguer Flatio®

2.1 As instalações de Habitação listadas devem estar totalmente mobiladas e prontas para serem habitadas. As utilidades associadas ao uso das Instalações de Habitação (água, electricidade, gás e Wi-Fi) estão incluídas em até 15% do total da renda e não podem ser cobradas ao Candidato a Habitação separadamente. Se um Candidato a Habitação que tenha criado uma conta na Flatio® estiver interessado em arrendar uma determinada Habitação, tem de enviar um pedido de reserva (o "**Pedido de Reserva**") ao Fornecedor de Habitação através da Flatio®, que inclui automaticamente os seus dados de registo na medida do necessário para que o Fornecedor de Habitação decida se considera ou não o Pedido de Reserva.

2.2 O Fornecedor de Habitação dispõe de 24 horas para aceitar o Pedido de Reserva (embora este período possa ser prorrogado por mais 24 horas mediante instruções do Candidato a Alojamento). As alterações à lista de equipamentos após a receção do Pedido de Reserva só podem ser efectuadas pelo Fornecedor de Habitação com o consentimento prévio do Candidato a Alojamento.

2.3 O Fornecedor de Habitação tem o direito de rejeitar um Pedido de Reserva sem apresentar qualquer justificação. Se o Fornecedor do Alojamento não responder a um

Pedido de Reserva no prazo de 24 horas após a sua receção, este será considerado rejeitado. A rejeição injustificada repetida pode levar à desativação da conta de utilizador.

2.4 Ao aceitar o Pedido de Reserva, o Fornecedor de Habitação faz uma oferta para concluir um Contrato de Arrendamento, que será enviado para o Candidato a Alojamento através da Flatio® para aceitação. A redação do Contrato de Arrendamento deve ser consistente em todos os aspectos materiais com a redação publicada na Flatio® na descrição das Instalações de Habitação listadas. O número de pessoas indicado na reserva é vinculativo.

2.5 A partir do momento da aceitação do Pedido de Reserva, inicia-se um período de proteção de 24 horas em benefício do Candidato a Habitação, durante o qual este pode aceitar a proposta de celebração do Contrato de Arrendamento.

2.6 A proposta de celebração do Contrato de Arrendamento será considerada aceite pelo Candidato a Habitação quando se verificar a última das seguintes condições:

- A. O Candidato a Habitação preenche a informação necessária na Flatio®, que é depois inserida no projeto de Contrato de Arrendamento (cuja redação final é depois gerada para revisão pelo Candidato a Habitação),
- B. O Candidato a Habitação clica no botão adequado na Flatio® para aprovar o Contrato de Arrendamento, e
- C. Ao introduzir o código de confirmação, que é enviado pelo Operador ao Candidato a Habitação, o candidato aceita a proposta de assinatura do Contrato de Arrendamento (clicando em "Aceito o Contrato de Arrendamento proposto").

No passo seguinte, o Candidato a Habitação carrega uma cópia digitalizada do seu Documento de Identificação pessoal na Flatio®. O Fornecedor de Habitação assegura que os dados do Contrato de Arrendamento correspondem aos dados da cópia carregada do Documento de Identificação do Candidato a Habitação.

2.7 O Candidato a Habitação pagará ao Operador uma taxa de serviço, o primeiro pagamento de renda ao abrigo do Contrato de Arrendamento e a caução (se aplicável) (conjuntamente designados por "**Primeiro Pagamento**") imediatamente após a celebração do Contrato de Arrendamento e, em qualquer caso, o mais tardar 24 horas após a aceitação do Pedido de Reserva pelo Fornecedor de Habitação. O Contrato de Arrendamento entrará em vigor a partir do momento em que o pagamento prescrito for devida e integralmente efetuado. O prazo acima referido pode ser prorrogado mediante instruções do Fornecedor de Habitação. Se o Pedido de Reserva for efectuado com menos de 24 horas de antecedência em relação à hora de entrada no alojamento prevista no Contrato de Arrendamento, o prazo é reduzido de 24 horas para 3 horas. Durante as primeiras 24 horas após a aceitação do Pedido de Reserva, o Fornecedor de Habitação não pode arrendar as Instalações de Habitação em questão a outro Candidato a Habitação ou a terceiros. O texto final do Contrato de Arrendamento está disponível na Flatio® e será enviado para o e-mail do utilizador.

2.8 Se o Candidato a Habitação tiver assinado o Contrato de Arrendamento e pago o

Primeiro Pagamento, as partes contratantes ficam vinculadas ao Contrato de Arrendamento. Se as Instalações de Habitação não forem entregues ao abrigo de um Contrato de Arrendamento válido e efetivo ao Candidato a Habitação, o Fornecedor de Habitação é obrigado a pagar ao Operador uma penalização contratual no montante dos custos associados à não entrega das Instalações de Habitação e dos lucros cessantes, até ao montante da primeira renda ao abrigo do Contrato de Arrendamento relevante.

2.9 Se o Candidato a Habitação não cumprir a sua obrigação de pagar o Primeiro Pagamento, o Contrato de Arrendamento será considerado cancelado. Se o Candidato a Habitação cumprir a sua obrigação de efetuar o Primeiro Pagamento após a data de vencimento e o Fornecedor de Habitação não reclamar o seu direito de cancelar o Contrato de Arrendamento nas 24 horas seguintes, o Contrato de Arrendamento considera-se em vigor.

2.10 Se o Candidato a Habitação não comparecer devida e atempadamente para a entrega das Instalações de Habitação ou se rescindir o Contrato de Arrendamento sem culpa por parte do Fornecedor de Habitação (dentro do período desde o pagamento do Primeiro Pagamento ao abrigo do Contrato de Arrendamento até à entrega das Instalações de Habitação ao Candidato a Habitação), o Fornecedor de Habitação receberá uma indemnização do Operador num montante igual a uma parte da primeira renda, calculada de acordo com a política de cancelamento. As condições de cancelamento são definidas pelo Fornecedor de Habitação na conta em My Rentals para cada anúncio e estão sempre disponíveis na página de detalhes da reserva.

2.11 O Fornecedor de Habitação pode rescindir o Contrato de Arrendamento, notificando o Operador antes do dia da entrega das Instalações de Habitação, sem necessidade de um motivo ou de um período de pré-aviso. Nesse caso, contudo, o Fornecedor da Habitação é obrigado a pagar ao Operador uma penalização no valor de:

- A. 0% da primeira renda, se a rescisão for efectuada 30 ou mais dias antes do início do arrendamento;
- B. 50% da primeira renda, se a rescisão for efectuada entre 29 e 14 dias (incluindo estes dias) antes do início do contrato;
- C. 100% da primeira renda, se a rescisão for efectuada 13 dias ou menos antes do início do Contrato de Arrendamento.

2.12 O Operador enviará os pagamentos de renda ao Fornecedor de Habitação imediatamente após a sua receção do inquilino (anterior Candidato a Habitação). No caso do primeiro pagamento de renda, o montante será transferido imediatamente após o inquilino confirmar a entrega ou o Fornecedor de Habitação provar ao Operador que o Alojamento foi devidamente entregue ao inquilino. Se nenhuma das partes confirmar, o pagamento da primeira renda é efectuado automaticamente, o mais tardar no terceiro dia útil após a mudança.

2.13 O Operador tem o direito de compensar as dívidas do Candidato à Habitação ou do Fornecedor de Habitação com as suas dívidas ao Operador. Todas as despesas relacionadas com os pagamentos (conversão de moeda, etc.) são sempre suportadas por quem efectua a transferência.

2.14 O Fornecedor de Habitação da Flatio® pode exigir uma caução de acordo com os requisitos da legislação nacional, regional ou local relevante. Se a caução não for obrigatória, só pode ser exigido para arrendamentos de 180 dias ou mais. O pagamento da caução é então uma condição para a validação do Contrato de Arrendamento. O Fornecedor de Habitação reembolsará a caução por transferência bancária num prazo não superior a 7 dias após a entrega das Instalações de Habitação, desde que o inquilino (anterior Candidato a Habitação) não tenha dívidas em atraso e deixe as Instalações Residenciais arrumadas, limpas e em bom estado após a inspeção final, considera-se o desgaste normal. Caso contrário, o Fornecedor de Habitação tem o direito de compensar os danos ou pagamentos não efetuados com a caução.

2.15 O regulamento interno e o protocolo de entrega (incluindo todos os anexos) fazem parte integrante do Contrato de Arrendamento. Estes documentos devem ser fornecidos ao Candidato a Habitação pelo Fornecedor de Habitação.

### 3. O direito de rescindir o Contrato de Arrendamento

3.1 O Operador concede ao Candidato a Habitação o direito de rescindir o Contrato de Arrendamento após a entrega até às 20:00 horas do dia seguinte ao dia da entrega do Alojamento, se os detalhes do anúncio na Flatio® não corresponderem substancialmente às condições reais do alojamento e os motivos não puderem ser resolvidos imediatamente. O Candidato a Habitação é obrigado a informar o Operador sobre a desistência por telefone ou por correio eletrónico e a provar as razões da desistência.

3.2 O direito de rescindir o Contrato de Arrendamento é exercido sempre que o motivo da rescisão for:

- A. o facto de as Instalações de Habitação serem diferentes da listagem na Flatio®, ou
- B. se existir um problema significativo com a higiene ou funcionalidade das Instalações de Habitação (como bolor, falta de aquecimento, eletricidade ou água) e o Fornecedor de Habitação não resolver o problema no prazo de 48 horas após a entrega das Instalações de Habitação ou não chegar a acordo com o Candidato a Habitação sobre a redução da renda.

3.3 Se, nos termos de um acordo entre o Candidato a Habitação e o Fornecedor de Habitação, as Instalações de Habitação forem entregues mais tarde do que o primeiro dia do Contrato de Arrendamento e o Candidato a Habitação não notificar o Operador por escrito desse acordo o mais tardar no primeiro dia acordado do arrendamento, as disposições da cláusula 3.1 não se aplicam.

### 4. Disposições finais

4.1 Se qualquer disposição do presente documento GTC for ou se tornar inválida ou ineficaz, essa disposição inválida será substituída por uma nova disposição que reflita o mais fielmente possível a intenção da disposição inválida. A invalidade ou ineficácia de disposições individuais não afetará a validade das restantes disposições.

4.2 O Operador tem o direito de compensar a Comissão com os pagamentos recebidos e processados em nome do Fornecedor de Habitação.

4.3 O Fornecedor de Habitação tem o direito de transferir o seu direito à Taxa de Comissão (ou parte definida) para os futuros inquilinos do Potencial Cliente como um desconto na renda. O desconto na renda será coberto por uma redução proporcional da Comissão a pagar pelo Fornecedor da Habitação ao Operador.

4.4 Os Fornecedores de Habitação e os Candidatos a Habitação podem avaliar-se mutuamente através da Flatio®. A classificação é acessível ao Operador e aos utilizadores da Flatio®.

4.5 O Operador tem o direito de publicar anúncios para os Alojamentos listados por terceiros e de publicar comentários de Candidatos a Habitação sobre os Alojamentos, incluindo fotografias..

4.6 Este documento dos GTC é regido e elaborado de acordo com a lei da República Checa. Se o Fornecedor de Habitação e o Candidato a Habitação atuarem como consumidores e as disposições legais obrigatórias de proteção dos consumidores do seu país de residência contiverem disposições que lhes sejam mais favoráveis, essas disposições aplicar-se-ão independentemente da escolha da lei Checa. O Fornecedor de Habitação e o Candidato a Habitação podem, como consumidores, apresentar todos os procedimentos legais relacionados com este documento GTC ao tribunal competente do seu local de residência ou ao tribunal competente do local de atividade da Flatio® na República Checa. Se a Flatio® pretender fazer valer os seus direitos contra o Fornecedor de Habitação e/ou Candidato a Habitação enquanto consumidores, apenas o pode fazer nos tribunais do país onde o Fornecedor de Habitação e o Candidato a Habitação estão domiciliados. Se o Fornecedor de Habitação e o Candidato a Habitação atuarem como uma empresa, o Fornecedor de Habitação e o Candidato a Habitação concordam em submeter-se à jurisdição exclusiva dos tribunais Checos.

4.7 O Fornecedor de Habitação é responsável por compreender e cumprir todas as leis, regras, regulamentos e contratos de terceiros aplicáveis às suas Instalações de Habitação. A informação fornecida pela Flatio® relativamente aos requisitos legais é apenas para fins informativos. O Fornecedor de Habitação deve verificar de forma independente as suas obrigações. O Fornecedor de Habitação é responsável por tratar e utilizar os dados pessoais do Candidato a Alojamento e de outras pessoas de acordo com as leis de proteção de dados aplicáveis.

4.8 O Operador reserva-se o direito de fornecer os serviços e o conteúdo do sítio Web de acordo com o seu critério exclusivo e absoluto. O Operador garante que as informações no sítio Web são fornecidas "tal como estão" e sem qualquer garantia ou condição expressa, implícita ou estatutária. A menos que o Candidato a Habitação e o Fornecedor de Habitação sejam consumidores, o Operador renuncia expressamente a quaisquer garantias implícitas de título, comercialização ou adequação a um determinado fim. O Operador renuncia expressamente a qualquer garantia implícita de não-infração. O Operador não assume qualquer obrigação ou responsabilidade por quaisquer erros ou omissões no sítio Web ou na plataforma ou pela prestação dos serviços; por quaisquer falhas, atrasos ou interrupções do sítio Web ou da plataforma; por quaisquer perdas ou danos resultantes da

utilização dos serviços ou do sítio Web; pela conduta dos utilizadores dos serviços ou do sítio Web ou da plataforma.

4.9 Esta cláusula aplica-se apenas quando o Fornecedor de Habitação e o Candidato a Habitação são uma empresa e não um consumidor. O Operador, os seus acionistas, diretores, funcionários, empregados ou agentes não serão responsáveis (conjunta ou individualmente) perante o Fornecedor de Habitação e o Candidato a Habitação por:

- A. perda de lucros, negócios ou receitas;
- B. perda ou corrupção de dados, informações ou software;
- C. perda de oportunidades de negócio;
- D. perda das poupanças previstas;
- E. perda de bom nome; ou
- F. quaisquer danos indirectos ou consequenciais resultantes de ou relacionados com os serviços prestados pela Flatio<sup>®</sup>, quer sejam ou não avisados da possibilidade de danos.

4.10 Esta cláusula aplica-se apenas se o Fornecedor de Habitação e o Candidato a Habitação forem consumidores. Se a Flatio<sup>®</sup> não cumprir com este documento de GTC, o Operador será responsável por qualquer perda ou dano sofrido pelo Fornecedor de Habitação e pelo Candidato a Habitação que seja uma consequência previsível da violação deste documento de GTC por parte do Operador ou da sua negligência. Mas o Operador não será responsável por qualquer perda ou dano que não seja previsível. As perdas ou danos serão considerados previsíveis se forem uma consequência clara de uma violação deste documento de GTC ou se o Fornecedor de Habitação, o Candidato a Habitação e o Operador estiverem cientes da possibilidade de tais perdas ou danos quando acordarem este documento de GTC.

4.11 O Operador não é responsável perante o Fornecedor de Habitação e o Candidato a Habitação por lucros cessantes, perda de negócios, interrupção de negócios ou perda de oportunidades de negócio.

4.12 O Fornecedor de Habitação e o Candidato a Habitação reconhecem e concordam que o Operador não é responsável pela exatidão das informações publicadas pelos utilizadores no website e não garante que as informações no website sejam exactas, verdadeiras ou completas. O Operador rejeita expressamente a responsabilidade por qualquer perda, dano, angústia ou prejuízo causado ao Fornecedor de Habitação e ao Candidato a Habitação ou a qualquer terceiro em resultado de qualquer informação incorrecta no website.

4.13 Se uma autoridade competente considerar qualquer parte da presente seção inaplicável, a responsabilidade será limitada ao máximo permitido pela legislação aplicável.

4.14 As versões do documento GTC num idioma diferente do idioma local das Instalações de Habitação são meramente informativas e não são juridicamente vinculativas. Se houver diferenças entre a versão local e uma versão em língua estrangeira, a versão local será considerada a correta.

4.15 Imediatamente após o registo na aplicação Flatio<sup>®</sup>, o Operador oferece os seus serviços ao Candidato a Habitação e ao Fornecedor de Habitação, que consistem em

mediar a possibilidade de reservar umas Instalações de Habitação e concluir um Contrato de Arrendamento. Ao registarem-se, os utilizadores da Flatio® concordam em receber serviços do Operador. O Candidato a Habitação e o Fornecedor de Habitação reconhecem que eles, como consumidores, não têm direito a um reembolso da Taxa de Serviço/Taxa de Comissão, uma vez que o Operador já lhes forneceu os serviços acima referidos antes do pagamento.

4.16 O Operador tem o direito de alterar estes GTC. Todos os utilizadores da Flatio® devem ser notificados por e-mail e têm o direito de rejeitar as alterações no prazo de 10 dias após a notificação. Se os utilizadores da Flatio® não rejeitarem os GTC revistos dentro desse período, estes tornam-se efetivos para eles. O novo documento dos GTC tem de ser publicado em [www.flatio.com](http://www.flatio.com). As alterações são efetivas a partir da data especificada no documento atualizado publicado no website da Flatio®.

Esta versão é válida a partir de 01/03/2024.