

Γενικοί Όροι Συναλλαγών (Γ.Ο.Σ.)

1. Πεδίο Εφαρμογής, Στοιχεία Παρόχου & Πληροφορίες Μητρώου

1.1 Πεδίο Εφαρμογής

Οι παρόντες Γενικοί Όροι Συναλλαγών (Γ.Ο.Σ.) διέπουν όλες τις συμβάσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης διακοπών που συνάπτονται μεταξύ του Εκμισθωτή (Host) και του Μισθωτή/Φιλοξενούμενου (Guest). Τα συμβαλλόμενα μέρη συμφωνούν ρητά ότι κάθε κράτηση συνιστά μια παροδική, βραχυχρόνια τουριστική μίσθωση με μέγιστη διάρκεια έως 59 ημέρες, σύμφωνα με το ελληνικό νομικό πλαίσιο (οικονομία διαμοιρασμού / βραχυχρόνια μίσθωση). Εξαιρούνται ρητά οι δομικές προστασίες και οι διατάξεις περί υποχρεωτικής ανανέωσης που προβλέπονται από την ελληνική νομοθεσία για τις μακροχρόνιες μισθώσεις κατοικιών (Νόμος 1703/1987, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει).

1.2 Νομική Συμμόρφωση

Το υποκείμενο ακίνητο ("Apartment near Acropolis") συμμορφώνεται πλήρως με όλες τις υποχρεωτικές ασφαλιστικές, λειτουργικές προδιαγραφές, καθώς και τις προδιαγραφές ασφαλείας και δόμησης που θεσπίστηκαν δυνάμει του Άρθρου 3 του ελληνικού Νόμου 5170/2025. Το ακίνητο είναι νομίμως χαρακτηρισμένο ως χώρος κύριας χρήσης και διαθέτει όλες τις απαιτούμενες έγκυρες πιστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένων της πιστοποιημένης ηλεκτρολογικής ασφάλειας (ΥΔΕ με προστασία RCD / ρελέ διαρροής), συστημάτων πυρασφάλειας, ασφάλισης αστικής ευθύνης και πιστοποιητικού μυοκτονίας και απεντόμωσης.

1.3 Στοιχεία Ταυτότητας Παρόχου & Πληροφορίες Φορολογικού Μητρώου

Σε συμμόρφωση με τους ελληνικούς φορολογικούς και τουριστικούς κανονισμούς, τα υποχρεωτικά νόμιμα στοιχεία και τα στοιχεία μητρώου του παρόχου γνωστοποιούνται με διαφάνεια ως εξής:

Πλήρες Ονοματεπώνυμο Ιδιοκτήτη: Κωνσταντίνος Βάρδαρος

Επίσημη Φορολογική Διεύθυνση: Πλαγιά Ικαρίας, 83300 ΑΓΙΟΣ ΚΗΡΥΚΟΣ, Ελλάδα

Τηλέφωνο Επικοινωνίας: +30 698 076 5550

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ): 033442470

Αριθμός Μητρώου Ακινήτου (AMA): 00002351017

2. Κατάρτιση Σύμβασης και Διαδικασία Κράτησης

2.1. Μη Δεσμευτική Εκδήλωση Ενδιαφέροντος: Η παρουσίαση του διαμερίσματος σε αυτόν τον ιστότοπο δεν αποτελεί νομικά δεσμευτική συμβατική προσφορά. Αποτελεί πρόσκληση προς τον επισκέπτη για την υποβολή προσφοράς.

2.2. Προσφορά του Επισκέπτη: Με τη συμπλήρωση και την υποβολή της ηλεκτρονικής φόρμας κράτησης, ο Επισκέπτης υποβάλλει δεσμευτική προσφορά για τη σύναψη σύμβασης βραχυχρόνιας μίσθωσης.

2.3. Επιβεβαίωση Παραλαβής: Το αυτοματοποιημένο μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email) που αποστέλλεται αμέσως μετά την υποβολή, επιβεβαιώνει απλώς τη λήψη του αιτήματός σας. Δεν αποτελεί αποδοχή της κράτησης.

2.4. Σύναψη Σύμβασης: Μια νομικά δεσμευτική σύμβαση συνάπτεται αποκλειστικά και μόνο όταν ο Οικοδεσπότης αποστέλλει ξεχωριστή, ρητή Επιβεβαίωση Κράτησης μέσω email.

2.5. Δικαίωμα Απόρριψης: Ο Οικοδεσπότης διατηρεί το δικαίωμα να απορρίψει οποιοδήποτε αίτημα κράτησης χωρίς να αιτιολογήσει την απόφασή του. Εάν μια κράτηση απορριφθεί, δεν συνάπτεται σύμβαση και τυχόν προεγκριθείσες ή υποβληθείσες πληρωμές θα επιστραφούν/αποδεσμευτούν πλήρως και αμέσως.

2.6. Μέγιστος Αριθμός Επισκεπτών: Το μισθωμένο διαμέρισμα επιτρέπεται να κατοικηθεί από το πολύ 3 άτομα. Κάθε άτομο, ανεξαρτήτως ηλικίας (συμπεριλαμβανομένων των βρεφών και των παιδιών), προσμετράται σε αυτό το όριο.

2.7. Μόνο Εγγεγραμμένοι Επισκέπτες: Μόνο τα συγκεκριμένα άτομα που αναφέρονται ρητά στην Επιβεβαίωση Κράτησης επιτρέπεται να διαμένουν ή να έχουν πρόσβαση στο κατάλυμα. Η παραμονή μη εγγεγραμμένων ατόμων στο κατάλυμα συνιστά ουσιώδη παραβίαση της σύμβασης.

2.8. Συνέπειες Υπέρβασης Ορίου: Η υπέρβαση του μέγιστου αριθμού επισκεπτών χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση του οικοδεσπότη μπορεί να οδηγήσει στην άμεση καταγγελία της σύμβασης.

2.9. Μη Εξουσιοδοτημένοι Επισκέπτες: Σε περίπτωση που εντοπιστούν μη εξουσιοδοτημένοι επισκέπτες, ο οικοδεσπότης διατηρεί το δικαίωμα:

- Να καταγγείλει την κράτηση αμέσως και να ζητήσει από όλους τους ενοίκους να εκκενώσουν το κατάλυμα. Σε αυτή την περίπτωση, ο επισκέπτης παραμένει υπεύθυνος για το συνολικό κόστος της μίσθωσης.

- Να χρεώσει πρόσθετη ποινική ρήτρα ύψους €30,00 ανά μη εξουσιοδοτημένο άτομο, ανά διανυκτέρευση, ως αποζημίωση για την αυξημένη φθορά και τη χρήση κοινής ωφέλειας.

3. Τιμές, Πληρωμές και Υποχρεωτικές Επιβαρύνσεις

3.1. Τιμές και Στοιχεία Κράτησης: Όλες οι τιμές ενοικίασης, τα τελικά έξοδα καθαρισμού, οι προαιρετικές επιλογές ενοικίασης και οι τιμές για το πακέτο λευκών ειδών αναφέρονται ρητά στην ιστοσελίδα «Booking Info & Rates». Αυτές οι αναγραφόμενες τιμές αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του παρόντος συμβολαίου.

3.2. Νόμισμα: Όλες οι τιμές και οι πληρωμές εκφράζονται και πρέπει να εξοφλούνται αποκλειστικά σε Ευρώ (€/EUR). Εάν ο Επισκέπτης πραγματοποιήσει μεταφορά σε διαφορετικό νόμισμα, τυχόν προκύπτουσες διαφορές συναλλαγματικής ισοτιμίας, κρατήσεις ενδιάμεσων τραπεζών και έξοδα μετατροπής βαρύνουν αποκλειστικά τον Επισκέπτη.

3.3. Αποδεκτοί Τρόποι Πληρωμής: Οι πληρωμές πρέπει να εξοφλούνται αποκλειστικά μέσω ηλεκτρονικής τραπεζικής μεταφοράς (SEPA) ή PayPal. Δεν γίνονται δεκτοί άλλοι τρόποι πληρωμής (όπως μετρητά κατά την άφιξη ή πιστωτικές κάρτες). Όλα τα έξοδα συναλλαγής πρέπει να καλύπτονται από τον Επισκέπτη.

3.4. Υποχρεωτικά Τέλη Ελλάδας: Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, επιβάλλεται επιπλέον το θεσμοθετημένο Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση ανά διανυκτέρευση, το οποίο δεν περιλαμβάνεται στη βασική τιμή ενοικίασης. Το τέλος αυτό πρέπει να καταβληθεί από τον Επισκέπτη και ποικίλλει ανάλογα με την περίοδο:

- Χαμηλή περίοδος (1η Νοεμβρίου έως 28/29 Φεβρουαρίου): €2,00 ανά διανυκτέρευση.
- Υψηλή περίοδος (1η Μαρτίου έως 31 Οκτωβρίου): €8,00 ανά διανυκτέρευση.

3.5. Καθεστώς Ιδιώτη Εκμισθωτή: Το ακίνητο εκμισθώνεται από ιδιώτη. Ως εκ τούτου, δεν εφαρμόζονται οι τυπικοί εμπορικοί κανονισμοί φιλοξενίας και δεν εκδίδονται τιμολόγια με Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ).

3.6. Χρονοδιάγραμμα Πληρωμών για Κανονικές Κρατήσεις: Προκαταβολή ύψους 40% της συνολικής τιμής διαμονής οφείλεται αμέσως μετά την επιβεβαίωση της κράτησης. Οι ζητούμενες ημερομηνίες θεωρούνται δεσμευμένες και εγγυημένες μόνο αφού εκκαθαριστεί αυτή η προκαταβολή. Το υπόλοιπο 60% του ποσού πρέπει να ληφθεί στον λογαριασμό μας το αργότερο 30 ημέρες πριν από την προγραμματισμένη ημερομηνία άφιξης.

3.7. Χρονοδιάγραμμα Πληρωμών για Κρατήσεις Τελευταίας Στιγμής: Για κρατήσεις που πραγματοποιούνται σε διάστημα μικρότερο των 30 ημερών πριν από την άφιξη, το 100% του συνολικού ποσού διαμονής οφείλεται αμέσως μετά την επιβεβαίωση της κράτησης.

4. Πολιτική Ακύρωσης και Επιστροφής Χρημάτων

4.1. Προκαταρκτικές Κρατήσεις (30 Ημέρες ή Περισσότερο Πριν από την Άφιξη): Για τυχόν κρατήσεις που επιβεβαιώνονται τριάντα (30) ή περισσότερες ημερολογιακές ημέρες πριν από την προγραμματισμένη ημερομηνία check-in, ο Επισκέπτης δικαιούται πλήρη επιστροφή χρημάτων, εφόσον η ακύρωση υποβληθεί εντός δεκατεσσάρων (14) ημερών από την επιβεβαίωση της δεσμευτικής κράτησης και το αργότερο έως τις 11:00 π.μ. τοπική ώρα. Για ακυρώσεις που πραγματοποιούνται μετά την πάροδο αυτής της 14ήμερης περιόδου χάριτος, το συνολικό ποσό της κράτησης παραμένει απαιτητό και δεν επιστρέφεται, εξαιρουμένων του τέλους ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση, του κόστους καθαρισμού και των τελών πακέτου κλινοσκεπασμάτων και ειδών ιματισμού, τα οποία θα επιστρέφονται.

4.2. Κρατήσεις Τελευταίας Στιγμής (Λιγότερο από 30 Ημέρες Πριν από την Άφιξη): Κρατήσεις που πραγματοποιούνται σε διάστημα μικρότερο των 30 ημερολογιακών ημερών πριν από την προγραμματισμένη ημερομηνία check-in είναι αυστηρά μη επιστρεπτές αμέσως μετά την επιβεβαίωσή τους. Σε περίπτωση ακύρωσης, μόνο το τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση, το κόστος καθαρισμού και τα τέλη πακέτου κλινοσκεπασμάτων και ειδών ιματισμού θα επιστρέφονται στον Επισκέπτη.

5. Εγγραφή και Έγγραφα Ταυτοποίησης Επισκεπτών

5.1. Νόμιμες Υποχρεώσεις Εγγραφής: Σε συμμόρφωση με τους τοπικούς φορολογικούς και τουριστικούς κανονισμούς, ο Επισκέπτης υποχρεούται να παράσχει έγκυρα στοιχεία ταυτοποίησης και διεύθυνσης κατοικίας πριν από την άφιξη. Οι αλλοδαποί επισκέπτες πρέπει να υποβάλουν έγκυρο αριθμό διαβατηρίου ή εθνικής ταυτότητας. Οι πολίτες ή κάτοικοι Ελλάδας υποχρεούνται να παράσχουν τον Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ) τους.

5.2. Στοιχεία Επικοινωνίας: Ο Επισκέπτης υποχρεούται να παράσχει έναν έγκυρο αριθμό κινητού τηλεφώνου για τη διασφάλιση της αποτελεσματικής επιχειρησιακής επικοινωνίας κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

6. Κανονισμοί Ακινήτου και Ώρες Κοινής Ησυχίας

6.1. Ώρες Κοινής Ησυχίας και Συναθροίσεις: Απαγορεύονται αυστηρά τα πάρτι, οι κοινωνικές εκδηλώσεις και οι μεγάλες συναθροίσεις εντός των εγκαταστάσεων. Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, όλοι οι επισκέπτες οφείλουν να τηρούν

αυστηρά τις καθορισμένες ώρες κοινής ησυχίας της γειτονιάς. Κατά τη θερινή περίοδο (1 Απριλίου έως 31 Οκτωβρίου), οι ώρες κοινής ησυχίας είναι 15:00 έως 17:30 και 23:00 έως 07:00. Κατά τη χειμερινή περίοδο (1 Νοεμβρίου έως 31 Μαρτίου), είναι 15:30 έως 17:30 και 22:00 έως 07:30.

6.2. Πολιτική Καπνίσματος: Το κάπνισμα απαγορεύεται αυστηρά στο εσωτερικό του διαμερίσματος λόγω των ευαίσθητων, ενσωματωμένων ανιχνευτών καπνού. Το κάπνισμα επιτρέπεται αποκλειστικά σε εξωτερικούς χώρους, στο μπαλκόνι. Τυχόν παραβίαση αυτής της πολιτικής ενδέχεται να επιφέρει πρόσθετες χρεώσεις για βαθύ καθαρισμό (deep cleaning).

6.3. Πολιτική για Κατοικίδια Ζώα: Απαιτήση Προηγούμενης Συνεννόησης: Τα κατοικίδια ζώα γενικά δεν επιτρέπονται στο κατάλυμα. Εξαιρέσεις επιτρέπονται μόνο κατόπιν προηγούμενης γραπτής συμφωνίας με τον Οικοδεσπότη. Σε περίπτωση που επιτραπεί η διαμονή κατοικίδιου ζώου, το κόστος του τελικού καθαρισμού θα ανέρχεται στα πενήντα ευρώ (50€), αντί της ισχύουσας τιμής των τριάντα πέντε ευρώ (35€) για επισκέπτες χωρίς κατοικίδια.

7. Χρήση Αποχετευτικού Δικτύου και Απόρριψη Απορριμμάτων:

7.1. Ενημέρωση Υποδομής: Ο επισκέπτης/μισθωτής αναγνωρίζει ότι η υποδομή του ελληνικού αποχετευτικού δικτύου πανελλαδικά (συμπεριλαμβανομένης της Αθήνας) χρησιμοποιεί στενούς σωλήνες, οι οποίοι δεν είναι σχεδιασμένοι για την απόρριψη χαρτιού υγιείας, προϊόντων προσωπικής υγιεινής ή υγρών μαντηλιών στη λεκάνη της τουαλέτας.

7.2. Ρητή Απαγόρευση: Προς αποφυγή κρίσιμων αποφράξεων των σωληνώσεων και πρόκλησης πλημμύρας, απαγορεύεται αυστηρά η ρίψη χαρτιού υγιείας, ειδών υγιεινής ή οποιωνδήποτε άλλων στερεών αποβλήτων στην τουαλέτα. Όλα τα εν λόγω απορρίμματα πρέπει να απορρίπτονται αποκλειστικά στον ειδικό κάδο απορριμμάτων που παρέχεται στον χώρο.

7.3. Ευθύνη για Ζημιές: Σύμφωνα με το ελληνικό αστικό δίκαιο, ο επισκέπτης φέρει πλήρη οικονομική ευθύνη για τυχόν αποφράξεις, βλάβες στα υδραυλικά συστήματα ή ζημιές από διαρροή λυμάτων που θα προκληθούν λόγω μη συμμόρφωσης με τους παρόντες κανόνες.

7.4. Κόστος Αποκατάστασης: Ο πάροχος διατηρεί το δικαίωμα να χρεώσει τον επισκέπτη εξ ολοκλήρου για τα έξοδα επείγουσας κλήσης υδραυλικού, τις τεχνικές επισκευές, τον επαγγελματικό καθαρισμό, καθώς και για οποιαδήποτε δευτερογενή υλική ζημία προκληθεί στο κατάλυμα ή σε γειτονικές ιδιοκτησίες. Η τεχνική έκθεση και

το τιμολόγιο πιστοποιημένου υδραυλικού αποτελούν οριστική και αδιαμφισβήτητη απόδειξη της αιτίας της απόφραξης.

8. Παρατάσεις Διαμονής και Συντήρηση

8.1. Ενδιάμεσος Καθαρισμός Καταλύματος: Για κρατήσεις που υπερβαίνουν τις είκοσι (20) συνεχόμενες ημέρες, απαιτείται υποχρεωτική υπηρεσία ενδιάμεσου καθαρισμού, διάρκειας περίπου 30 έως 60 λεπτών. Ο Οικοδεσπότης θα συντονιστεί με τον Επισκέπτη λίγο πριν από την προγραμματισμένη ημερομηνία για τον καθορισμό ενός αμοιβαία αποδεκτού χρονικού πλαισίου.

9. Διαδικασίες Check-In και Check-Out

9.1. Αυτόνομο Check-In (Self-Check-In): Το check-in πραγματοποιείται μέσω ασφαλούς θυρίδας φύλαξης κλειδιών (key box). Οι κωδικοί πρόσβασης θα κοινοποιούνται στον Επισκέπτη αποκλειστικά και μόνο μετά την πλήρη εξόφληση του συνολικού υπολοίπου της κράτησης. Η τηλεφωνική υποστήριξη παραμένει διαθέσιμη για τυχόν λειτουργικά ζητήματα.

9.2. Υποχρεώσεις κατά το Check-Out: Πριν από την αναχώρησή του, ο Επισκέπτης υποχρεούται συμβατικά να προβεί στις ακόλουθες ενέργειες:

- Ηλεκτρικές Συσκευές: Απενεργοποίηση όλων των ηλεκτρικών συσκευών, συμπεριλαμβανομένων του κλιματιστικού (air conditioning), της κουζίνας, του θερμοσίφωνα και του σίδερου.
- Κουζίνα και Απορρίμματα: Πλύσιμο όλων των χρησιμοποιημένων πιάτων/σκευών, απόρριψη όλων των σκουπιδιών σύμφωνα με τις τοπικές οδηγίες και τοποθέτηση του κλειδιού πάνω στο τραπέζι της κουζίνας.
- Ασφάλεια: Ασφάλιση του καταλύματος μέσω του πλήρους κλεισίματος όλων των παραθύρων και της μπαλκονόπορτας.

10. Άφιξη (Check-in), Αναχώρηση (Check-out) και Κατάσταση του Ακινήτου

10.1. Χρονικό Παράθυρο Άφιξης: Η προκαθορισμένη ώρα άφιξης ξεκινά στις 18:00 (6:00 μ.μ.) ώρα Αθήνας. Ο Επισκέπτης δύναται να αφιχθεί μετά από αυτή την ώρα· ωστόσο, σε περίπτωση καθυστερημένης άφιξης ή αλλαγής του προγράμματος, ο Επισκέπτης οφείλει να ενημερώσει τον Οικοδεσπότη αμέσως και στην πρώτη δυνατή ευκαιρία, προκειμένου να συντονιστεί η παράδοση των κλειδιών ή η πρόσβαση.

10.2. Προθεσμία Αναχώρησης: Ο Επισκέπτης οφείλει να εκκενώσει το Ακίνητο το αργότερο έως τις 12:00 (μεσημέρι) ώρα Αθήνας κατά την προγραμματισμένη ημέρα αναχώρησης. Οποιαδήποτε παράταση αυτής της ώρας αναχώρησης τελεί υπό την

αυστηρή προϋπόθεση προηγούμενης έγγραφης έγκρισης από τον Οικοδεσπότη και ενδέχεται να συνεπάγεται πρόσθετες χρεώσεις.

10.3. Κατάσταση Ακινήτου και Ευθύνη: Ο Επισκέπτης αναγνωρίζει ότι παρέλαβε το Ακίνητο σε καλή, καθαρή και λειτουργική κατάσταση. Κατά την αναχώρηση, ο Επισκέπτης οφείλει να αφήσει το Ακίνητο στην ίδια ακριβώς κατάσταση που βρισκόταν κατά την άφιξη, εξαιρουμένης της φυσιολογικής φθοράς. Ο Επισκέπτης φέρει πλήρη ευθύνη για τυχόν ζημιές, ελλείποντα αντικείμενα ή έκτακτο καθαρισμό που θα απαιτηθεί λόγω αμέλειας ή κακής χρήσης κατά τη διάρκεια της διαμονής του.

11. Καταλληλότητα και Ασφάλεια Παιδιών

11.1. Ηλικιακή Καταλληλότητα: Το ακίνητο δεν διαθέτει προστασία για παιδιά (childproofing) και δεν παρέχει βρεφικές κούνιες ή εξειδικευμένο εξοπλισμό ασφαλείας. Ως εκ τούτου, το ακίνητο θεωρείται ακατάλληλο για βρέφη και μικρά παιδιά. Ο Επισκέπτης αναλαμβάνει κάθε ευθύνη σε περίπτωση διαμονής με ανηλίκους.

12. Περιορισμός Ευθύνης και Ευθύνη Επισκέπτη

12.1. Χρήση των Εγκαταστάσεων: Όλες οι μονάδες διαμονής είναι ιδιωτικής ιδιοκτησίας. Ο Επισκέπτης συμφωνεί ότι όλοι οι διαμένοντες (συμπεριλαμβανομένων των μελών της οικογένειας, φίλων και προσκληθέντων επισκεπτών) οφείλουν να χρησιμοποιούν τους χώρους, τα μπαλκόνια και τους κοινόχρηστους χώρους σύμφωνα με τις βασικές πρακτικές ασφαλείας και τον κανονισμό του καταλύματος.

12.2. Περιορισμός Ευθύνης: Στον μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το εφαρμοστέο ελληνικό δίκαιο, ο Ιδιοκτήτης, ο Εκμισθωτής και ο διαχειριστής του ακινήτου δεν φέρουν καμία ευθύνη για τυχόν σωματική βλάβη, ασθένεια ή ιατρικές παθήσεις που ενδέχεται να προκληθούν σε οποιονδήποτε επισκέπτη κατά τη διάρκεια της διαμονής του, εκτός από περιπτώσεις αποδεδειγμένης βαρείας αμέλειας ή δόλου εκ μέρους του Ιδιοκτήτη ή του εξουσιοδοτημένου προσωπικού του.

12.3. Απώλεια Περιουσίας: Ο Ιδιοκτήτης δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη για την απώλεια, κλοπή ή καταστροφή προσωπικών αντικειμένων, μετρητών ή τιμαλφών που αφήνονται χωρίς επίβλεψη στο ακίνητο, εκτός εάν η απώλεια αυτή οφείλεται άμεσα σε βαρεία αμέλεια της διαχείρισης. Συνιστάται στους επισκέπτες να ασφαλίζουν το ακίνητο ανά πάσα στιγμή, κλειδώνοντας παράθυρα και πόρτες.

12.4. Υποχρέωση Ασφάλισης: Παρόλο που ο Ιδιοκτήτης διατηρεί την εκ του νόμου προβλεπόμενη ασφάλιση αστικής ευθύνης για το ακίνητο, συνιστάται θερμά στον Επισκέπτη να βεβαιωθεί ότι όλοι οι διαμένοντες διαθέτουν κατάλληλη προσωπική ταξιδιωτική ασφάλιση και ασφάλιση υγείας για τη διάρκεια της διαμονής τους.

12.5. Φροντίδα του Ακινήτου και Ζημιές: Ο Επισκέπτης οφείλει να χρησιμοποιεί, να λειτουργεί και να συντηρεί σωστά το ακίνητο, την επίπλωση, τις οικιακές και ηλεκτρονικές συσκευές, τις υδραυλικές εγκαταστάσεις και όλες τις λοιπές παροχές του.

12.6. Αποζημίωση για Ζημιές: Ο Επισκέπτης ευθύνεται για οποιαδήποτε απώλεια, ζημιά ή θραύση προκληθεί από κακή χρήση, αμέλεια ή ανάρμοστη συμπεριφορά του ιδίου ή των καλεσμένων του. Ο Επισκέπτης υποχρεούται να αναφέρει αμέσως οποιαδήποτε ζημιά στον Ιδιοκτήτη ή στο προσωπικό και οφείλει να αποζημιώσει πλήρως τον Ιδιοκτήτη για το πραγματικό κόστος επισκευής ή αντικατάστασης. Κάθε αποζημίωση πρέπει να καταβάλλεται απευθείας στον Ιδιοκτήτη πριν από την αναχώρηση ή κατόπιν σχετικού αιτήματος.

12.7. Απαγόρευση Απομάκρυνσης: Όλες οι πετσέτες, τα κλινοσκεπάσματα, οι κουβέρτες, τα σκεύη και ο εξοπλισμός του ακινήτου αποτελούν αποκλειστική ιδιοκτησία του Ιδιοκτήτη και δεν πρέπει να απομακρύνονται από τις εγκαταστάσεις σε καμία περίπτωση. Τυχόν ελλείποντα αντικείμενα, καθώς και αντικείμενα με μόνιμους λεκέδες ή ζημιές που θα εντοπιστούν κατά το check-out, θα χρεώνονται στον Επισκέπτη στο πλήρες κόστος αντικατάστασής τους.

13. Μη εμφάνιση χωρίς προειδοποίηση (No-Show)

13.1 Ορισμός και Προθεσμίες: Εάν ένας Επισκέπτης δεν προσέλθει στο μισθωμένο ακίνητο κατά την προγραμματισμένη ημερομηνία check-in, χωρίς προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση για καθυστέρηση (μέσω email ή μέσω επικοινωνίας με τον αριθμό κινητού τηλεφώνου του Οικοδεσπότη), η κράτηση θα χαρακτηρίζεται ως «Μη εμφάνιση» (No-Show). Σε αυτή την περίπτωση, η Σύμβαση λύεται αυτοδικαίως και το ακίνητο αποδεσμεύεται για εκ νέου κράτηση σύμφωνα με τα ακόλουθα κλιμακωτά χρονικά όρια:

- Για κρατήσεις έως 3 ημερών: Το καθεστώς Μη εμφάνισης (No-Show) τίθεται σε ισχύ στις 12:00 μ.μ. (μεσημέρι) τοπική ώρα κατά τη δεύτερη (2η) ημέρα της προγραμματισμένης διαμονής.
- Για κρατήσεις από 4 έως 7 ημερών: Το καθεστώς Μη εμφάνισης (No-Show) τίθεται σε ισχύ στις 12:00 μ.μ. (μεσημέρι) τοπική ώρα κατά την τρίτη (3η) ημέρα της προγραμματισμένης διαμονής.
- Για κρατήσεις 14 ημερών και άνω: Το καθεστώς Μη εμφάνισης (No-Show) τίθεται σε ισχύ στις 12:00 μ.μ. (μεσημέρι) τοπική ώρα κατά την πέμπτη (5η) ημέρα της προγραμματισμένης διαμονής.

13.2 Οικονομικές Συνέπειες και Περιορισμός της Ζημίας:

Με την επέλευση του καθεστώτος Μη εμφάνισης (No-Show), όπως αυτό ορίζεται στο Άρθρο 13.1, ο Επισκέπτης παραμένει υπόχρεος να καταβάλει το 100% της συνολικής τιμής της κράτησης για ολόκληρη την κρατηθείσα περίοδο. Ωστόσο, ο Οικοδεσπότης υποχρεούται νομικά να καταβάλει εύλογες προσπάθειες για την εκ νέου εκμίσθωση του ακινήτου για τις εναπομένουσες ημερομηνίες της ακυρωθείσας διαμονής. Τυχόν έσοδα που θα προκύψουν από μια επιτυχημένη εκ νέου κράτηση θα αφαιρούνται από το οφειλόμενο υπόλοιπο του Επισκέπτη. Ο Επισκέπτης διατηρεί το δικαίωμα να αποδείξει ότι ο Οικοδεσπότης δεν υπέστη οικονομική ζημία ή ότι υπέστη σημαντικά μικρότερη ζημία από το παρακρατηθέν ποσό.

14. Καθαριότητα, Ασφάλεια και Συμπεριφορά

14.1. Φροντίδα του Ακινήτου: Ο Επισκέπτης υποχρεούται να διατηρεί το ακίνητο, το περιεχόμενό του και όλους τους κοινόχρηστους χώρους σε καθαρή, υγιεινή και ευπρεπή κατάσταση καθ' όλη τη διάρκεια της διαμονής του.

14.2. Υποχρέωση Ασφάλειας: Ο Επισκέπτης οφείλει να ασφαλίζει, να κλείνει και να κλειδώνει πλήρως όλες τις πόρτες, τα παράθυρα και τα σημεία πρόσβασης του ακινήτου ανά πάσα στιγμή όταν δεν παρευρίσκεται σωματικά στις εγκαταστάσεις.

14.3. Πρότυπα Συμπεριφοράς: Ο Επισκέπτης και όλοι οι εγγεγραμμένοι επισκέπτες πρέπει να συμπεριφέρονται με σεβασμό, ευγένεια και διακριτικότητα προς το ακίνητο, το περιεχόμενό του, τους άλλους ενοίκους του κτιρίου, τους γείτονες, το προσωπικό διαχείρισης και τυχόν εξουσιοδοτημένους συνεργάτες ή κατόχους κλειδιών.

14.4. Οικονομική Χρήση Κοινής Ωφέλειας: Ο Επισκέπτης συμφωνεί να χρησιμοποιεί το νερό, το ηλεκτρικό ρεύμα και τον κλιματισμό με υπευθυνότητα, οικονομία και με τρόπο φιλικό προς το περιβάλλον.

14.5. Οδηγίες Κλιματισμού: Προς αποφυγή ζημιών στον εξοπλισμό και σπατάλης ενέργειας, όλες οι μονάδες κλιματισμού και τα συστήματα θέρμανσης πρέπει να απενεργοποιούνται πλήρως όποτε το ακίνητο είναι άδειο.

14.6. Παράθυρα και Πόρτες: Οι μονάδες κλιματισμού ή θέρμανσης δεν πρέπει να λειτουργούν όταν τα παράθυρα ή οι μπαλκονόπορτες είναι ανοιχτά. Οποιαδήποτε ζημιά στα συστήματα κλιματισμού που προκύπτει από παραβίαση αυτής της κλήσης θα βαρύνει οικονομικά τον Επισκέπτη.

14.7. Εξοικονόμηση Νερού: Το νερό δεν πρέπει να αφήνεται να τρέχει άσκοπα.

14.8. Κατάχρηση και Υπερβολική Κατανάλωση: Το τυπικό μίσθωμα περιλαμβάνει την κανονική, εύλογη οικιακή κατανάλωση κοινής ωφέλειας. Ο Οικοδεσπότης διατηρεί το δικαίωμα να παρακολουθεί την κατανάλωση μέσω έξυπνων μετρητών ή λογαριασμών κοινής ωφέλειας. Σε περιπτώσεις βαρείας αμέλειας, κακόβουλης σπατάλης ή κατανάλωσης που υπερβαίνει κατά 40% τα επίσημα δεδομένα μέσης τιμολόγησης του παρόχου, ο Επισκέπτης θα θεωρείται υπεύθυνος για το πρόσθετο κόστος. Οι χρεώσεις αυτές δύνανται να αφαιρεθούν από την εγγύηση ή να τιμολογηθούν ξεχωριστά.

14.9. Απαγόρευση Εμπορικής Χρήσης: Η ελληνική νομοθεσία περί βραχυχρόνιας μίσθωσης απαγορεύει ρητά στους επισκέπτες να χρησιμοποιούν το οικιστικό ακίνητο για εμπορική φωτογραφία, πάρτι ή συγκεντρώσεις πλήθους που υπερβαίνουν τον αριθμό των εγγεγραμμένων επισκεπτών.

15. Συντήρηση και Παράπονα

15.1. Υποχρέωση Ειδοποίησης: Ο Επισκέπτης πρέπει να ειδοποιεί αμέσως τον Ιδιοκτήτη ή τον τοπικό διαχειριστή του ακινήτου για τυχόν ελαττώματα, ελλείπουσες παροχές ή δυσλειτουργίες εντός του ακινήτου.

15.2. Εκπρόθεσμες Απαιτήσεις: Παράπονα ή απαιτήσεις που υποβάλλονται μετά την ημερομηνία αναχώρησης ή στο τέλος της περιόδου μίσθωσης δεν θα γίνονται δεκτά και δεν θα παρέχουν στον Επισκέπτη δικαίωμα αποζημίωσης ή μείωσης της τιμής.

16. Περιορισμός Ευθύνης (Προστασία του Οικοδεσπότη)

16.1. Ανωτέρα Βία: Ο Οικοδεσπότης δεν φέρει καμία ευθύνη για τυχόν μη εκπλήρωση ή καθυστέρηση στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων του βάσει της παρούσας σύμβασης λόγω γεγονότων Ανωτέρας Βίας, όπως αυτά αναγνωρίζονται από το ελληνικό δίκαιο. Αυτό περιλαμβάνει, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, εθνικές ή τοπικές διακοπές στο δίκτυο κοινής ωφέλειας (όπως κυλιόμενες διακοπές ρεύματος ή διακοπές στην υδροδότηση του δήμου) καθώς και οργανωμένες απεργίες εργαζομένων, υπό την προϋπόθεση ότι τα γεγονότα αυτά εκφεύγουν του εύλογου ελέγχου του Οικοδεσπότη.

16.2. Τιμαλφή: Ο Οικοδεσπότης δεν φέρει καμία ευθύνη για την απώλεια, καταστροφή ή κλοπή χρημάτων, κοσμημάτων, ηλεκτρονικών συσκευών ή άλλων αντικειμένων αξίας που μεταφέρονται στο ακίνητο από τον Επισκέπτη, εκτός εάν η απώλεια αυτή οφείλεται σε βαρεία αμέλεια ή δόλο του Οικοδεσπότη.

17. Νόμιμη Προστασία Καταναλωτή & Δικαίωμα Υπαναχώρησης

17.1. Εξαίρεση από το Δικαίωμα Υπαναχώρησης: Σύμφωνα με το Άρθρο 16(ιβ) της Οδηγίας 2011/83/ΕΕ και την αντίστοιχη ελληνική νομοθεσία περί προστασίας του καταναλωτή (Άρθρο 3ιβ του Ν. 2251/1994), το νόμιμο δικαίωμα υπαναχώρησης 14 ημερών (προθεσμία υπαναχώρησης) για εξ αποστάσεως συμβάσεις δεν εφαρμόζεται σε συμβάσεις παροχής υπηρεσιών που αφορούν την παροχή στέγασης πλην για σκοπούς κατοικίας (τουριστικό κατάλυμα/κατάλυμα διακοπών), εάν η σύμβαση προβλέπει συγκεκριμένη ημερομηνία ή προθεσμία εκτέλεσης. Όλες οι κρατήσεις είναι οριστικές και διέπονται αποκλειστικά από την πολιτική ακύρωσης που περιγράφεται στην Ενότητα 4.

18. Εφαρμοστέο Δίκαιο

Οι παρόντες Γενικοί Όροι Συναλλαγών (Γ.Ο.Σ.) καθώς και όλες οι συμβάσεις μίσθωσης που προκύπτουν από αυτούς διέπονται αποκλειστικά από τους νόμους της Ελληνικής Δημοκρατίας. Εάν ο Επισκέπτης είναι καταναλωτής με διαμονή εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η συγκεκριμένη επιλογή δικαίου δεν στερεί από αυτόν τις υποχρεωτικές διατάξεις προστασίας του καταναλωτή που διασφαλίζονται από τη νομοθεσία της χώρας διαμονής του.

19. Δωσιδικία / Αρμόδια Δικαστήρια

Για οποιεσδήποτε διαφορές προκύψουν από ή σε σχέση με την παρούσα σύμβαση μίσθωσης, αρμόδια ορίζονται τα δικαστήρια των Αθηνών, Ελλάδα. Εάν ο Επισκέπτης είναι καταναλωτής με διαμονή εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εφαρμόζονται οι νόμιμοι κανόνες διεθνούς δικαιοδοσίας της ΕΕ. Ο καταναλωτής μπορεί να κινήσει δικαστικές διαδικασίες κατά του Οικοδεσπότη είτε στα αρμόδια δικαστήρια των Αθηνών είτε στα δικαστήρια του τόπου κατοικίας του καταναλωτή. Δικαστικές διαδικασίες από τον Οικοδεσπότη κατά καταναλωτή μπορούν να κινηθούν μόνο στα δικαστήρια του Κράτους Μέλους της ΕΕ στο οποίο έχει την κατοικία του ο καταναλωτής.

20. Ρήτρα Μερικής Ακυρότητας

Σε περίπτωση που οποιαδήποτε μεμονωμένη διάταξη των παρόντων Γενικών Όρων Συναλλαγών (Γ.Ο.Σ.) είναι ή καταστεί άκυρη, παράνομη ή μη εκτελεστή, είτε εν όλω είτε εν μέρει, η εγκυρότητα, η νομιμότητα και η εκτελεστικότητα των υπόλοιπων διατάξεων δεν επηρεάζεται καθόλου. Η άκυρη, παράνομη ή μη εκτελεστή διάταξη θα αντικαθίσταται από μια νομικά έγκυρη και εκτελεστή διάταξη, η οποία θα προσεγγίζει όσο το δυνατόν περισσότερο τον αρχικό οικονομικό και νομικό σκοπό των συμβαλλομένων μερών. Το ίδιο ισχύει αναλογικά και για τυχόν κενά ή παραλείψεις που διαπιστώνονται στους παρόντες Όρους.