

GENERAL BOOKING AND STAY TERMS

ABC VILLAS

Extended version · Version 1.0 · effective 1 October 2026

1. Service provider and scope

The accommodation provider and the guest's contracting party is ZEMJAK d.o.o., Ulica kneza Mislava 62H, 21312 Podstrana, Croatia, OIB: 19966465570 ("ZEMJAK"). ABC Villas is the name under which the accommodation is offered. These Terms apply to direct bookings made with ZEMJAK d.o.o.

The accommodation consists of Villa A, Ulica kneza Mislava 62G, 21312 Podstrana, Croatia (maximum 6 guests), and Villa C, Ulica kneza Mislava 62F, 21312 Podstrana, Croatia (maximum 8 guests). The villa stated in the booking confirmation is the villa covered by the relevant booking.

For bookings made through Airbnb, Booking.com or another booking platform, the payment, cancellation, refund and amendment terms confirmed through that platform take precedence. These Terms continue to apply to use of the property, house rules, liability for damage and other matters not governed differently by the platform.

These Terms, the booking confirmation and the House Rules together form the terms of the stay. If the booking confirmation expressly provides otherwise on a particular point, the booking confirmation applies to that booking. Any individual exception is valid only if confirmed by ZEMJAK in writing.

2. Booking, price and payment

Bookings may only be made by a person aged 18 or over. The lead guest is responsible for the accuracy of the booking information, payment and ensuring that the group is aware of these Terms and the House Rules. At least one adult named in the booking must stay at the property throughout the stay.

An enquiry, booking request or quotation does not by itself create a binding booking. A booking is confirmed once ZEMJAK has received the required payment and issued written confirmation to the guest. For bank transfers, the initial 50% payment must be made within 3 calendar days of receipt of the offer unless a different deadline is stated in the offer; otherwise, any temporary hold on the dates expires.

The guest pays 50% of the total price when the booking is confirmed and the remaining 50% no later than 30 calendar days before arrival. Bookings made 30 days or less before arrival must be paid in full when confirmed. The final payment deadline is an essential term of the booking. If the full amount is not paid on time, the booking is terminated for non-payment, the 50% already paid is retained by ZEMJAK as the agreed cancellation charge, and the dates may be released for resale. For bank transfers, ZEMJAK may request proof that the payment order was made on time. Mandatory statutory rules on interest apply to advance payments where the legal conditions for such interest are met.

Payments are made in euros (EUR), by online card payment or bank transfer. The guest bears any fees charged by their own bank or payment provider so that ZEMJAK receives the full amount due. The price stated in the booking confirmation is final for the agreed property, dates and number of guests and includes VAT, tourist tax, final cleaning, bed linen, towels and normal utility consumption. Later changes to publicly advertised prices do not affect an existing confirmed booking.

A reduction in the number of guests, late arrival or early departure for personal reasons does not entitle the guest to a price reduction or refund for any unused part of the stay. Special requests are binding on ZEMJAK only when expressly confirmed in writing.

3. Cancellation and refunds

A direct booking must be cancelled in writing by the lead guest by email to info@abcvillas.com. Cancellation is considered received when the email reaches that address. All deadlines are calculated in calendar days according to local time in Croatia and expire at 23:59 on the final day of the relevant period.

The following cancellation policy applies to direct bookings:

- 60 or more calendar days before arrival: free cancellation and a full refund of all payments;
- between 59 and 30 calendar days before arrival, inclusive: cancellation charge of 50% of the total booking price;
- less than 30 calendar days before arrival: cancellation charge of 100% of the total booking price;
- no-show: 100% of the total booking price.

If the amount already paid exceeds the applicable cancellation charge, the balance will be refunded within 7 calendar days to the original payment method where possible. ZEMJAK is not responsible for the time taken by a bank or card issuer to post a refund after it has been processed, or for exchange-rate differences and third-party charges outside ZEMJAK's control.

The general 14-day consumer right to withdraw from a distance contract does not apply to accommodation booked for a specific date or period. Cancellations are governed by the policy above, without affecting any rights that cannot be excluded under mandatory law.

4. Arrival, departure and guest identification

Check-in is from 16:00 to 23:00 and check-out is by 10:00. Arrival outside these hours, early check-in or late check-out is only possible by prior agreement and subject to availability.

If the guest has not arrived by 23:00 and has not advised ZEMJAK of a later arrival, ZEMJAK will attempt to contact the lead guest. If the guest does not confirm a later arrival by 10:00 the following day, the booking is treated as a no-show; 100% of the booking price is charged and ZEMJAK is not required to keep the property available for the remainder of the booked period.

All guests must provide the information and present valid identification required for the statutory registration of their stay. ZEMJAK may refuse access to a person who refuses to provide the required information. Such refusal is treated as a circumstance attributable to the guest and does not create a right to a refund, unless mandatory law provides otherwise.

5. Security deposit and damage

A EUR 800 security deposit per villa is payable in cash on arrival against a receipt. Payment of the security deposit is a condition of access to the property. If the guest refuses to provide it, ZEMJAK may refuse access and terminate the booking for the guest's failure to comply, without refund for the unused stay, unless mandatory law provides otherwise.

The deposit is returned at check-out after inspection if no damage is found. Only reasonable and documented costs for damage, repair, replacement or exceptional cleaning for which the guest is responsible may be deducted; normal wear and tear is not charged. If the cost cannot be established at departure, the undisputed balance is returned immediately and the final calculation and any remaining refund will be completed within 7 calendar days. If the cost cannot be documented within that period, the retained amount will be returned and any claim for damage may be pursued separately.

The security deposit does not limit the guest's total liability. If documented damage and directly related costs exceed EUR 800, ZEMJAK may claim the difference. Returning the deposit does not waive a later claim for hidden damage that could not reasonably have been identified at check-out, provided there is evidence that the damage occurred during the stay and that the guest is responsible for it.

6. Basic house rules

The number of overnight guests may not exceed the number stated in the confirmed booking or the villa's maximum occupancy. Additional persons and daytime visitors require ZEMJAK's prior approval, and visitors may not stay overnight unless the booking is amended.

Unauthorised excess occupancy entitles ZEMJAK to terminate the stay immediately, without prior warning and without refund for unused nights, while retaining the right to claim documented damage and costs.

Parties, celebrations and organised events are not permitted without prior written approval. Quiet hours are from 22:00 to 08:00, and excessive noise is not permitted at any time. Pets are not permitted unless approved in writing in advance. Smoking is permitted outdoors only.

Guests must use the property and equipment with due care, promptly report damage or faults and follow safety instructions. Children must be appropriately supervised by an adult, particularly around the pool, jacuzzi, sauna, terraces and fitness area. The lead guest is responsible for ensuring that members of the group and anyone given access to the property comply with these rules.

ZEMJAK may terminate the stay in the event of a serious breach of these Terms or the House Rules, conduct that endangers people or property, intentional or grossly negligent damage, or repeated disturbance of others. Where immediate action is reasonably required to protect people or property, termination may take place without prior warning. No refund is due for unused nights where the stay is justifiably terminated because of a breach attributable to the guest.

7. Facilities, maintenance and additional services

Use of the facilities included in the confirmed offer is included in the accommodation price. The swimming pool may be unavailable between 1 November and 1 April; availability during this period should be checked before booking at info@abcvillas.com. The jacuzzi is available year-round. When the pool is available, heating and cooling are included, but a specific water temperature is not guaranteed because performance depends on technical and weather conditions.

ZEMJAK may temporarily restrict the use of an individual facility where necessary for maintenance, repair, safety or prevention of damage and will take reasonable steps to restore availability as soon as possible. Authorised staff may access the necessary outdoor areas for routine maintenance. Advance notice will be given before routine access to the interior, except in an emergency.

Additional services such as a private chef, massages, transfers or excursions may be provided by independent third-party providers. Unless expressly stated otherwise, such services do not form part of the accommodation contract and ZEMJAK only assists in connecting the guest with the provider. Requests should preferably be made at least 24 hours in advance, and availability is not guaranteed until confirmed by the relevant provider.

8. Faults, external circumstances and cancellation by ZEMJAK

The guest should report any fault or problem as soon as it is noticed and, where reasonably possible, allow ZEMJAK an opportunity to inspect and remedy it. ZEMJAK will take reasonable steps without undue delay and inform the guest of the expected timeframe. If the guest leaves the property without first reporting the issue and allowing a reasonable opportunity to remedy it, that decision alone does not create a right to a refund for the unused part of the stay, unless the problem is so serious that it would be unreasonable to expect the guest to remain or wait for a remedy.

ZEMJAK is not responsible for temporary interruptions to water, electricity, internet or other public services, or for noise, works, traffic, neighbouring activities, weather or other circumstances outside its reasonable control. Due to the property's natural setting, insects and other wildlife from the surrounding woodland may occasionally be present; ordinary natural occurrences of this kind do not in themselves constitute a defect in the accommodation.

If ZEMJAK cannot provide the booked accommodation, the guest will be informed without undue delay and ZEMJAK may offer alternative available dates or suitable replacement accommodation at no additional cost. The guest is not required to accept an alternative. If no alternative is available or the guest declines it, all payments for the booking will be refunded within 7 calendar days. If, after the stay has begun, provision of the accommodation becomes objectively impossible because of an extraordinary event for which neither party is responsible, the amount paid for the unused part of the stay will be refunded within 7 calendar days.

9. Written complaints, privacy and disputes

A written complaint may be submitted in person, by post to ZEMJAK d.o.o., Ulica kneza Mislava 62H, 21312 Podstrana, Croatia, or by email to info@abcvillas.com. ZEMJAK will acknowledge receipt without undue delay and provide a written response within 15 days of receipt, clearly stating whether the complaint is accepted as justified. Complaint records are maintained and retained in accordance with applicable law.

If a dispute is not resolved through the written complaint process, a consumer may use the available alternative consumer dispute resolution mechanisms, including the competent bodies listed on the official Croatian government portal gov.hr. ZEMJAK's participation in any particular procedure is determined by applicable law and the circumstances of the dispute.

Guest personal data is processed for booking administration, performance of the accommodation contract, payment, statutory guest registration, security and other lawful purposes in accordance with ZEMJAK d.o.o.'s Privacy Policy. Telephone and WhatsApp are primarily for operational communication. Cancellations, formal booking amendments and written complaints must be sent to info@abcvillas.com unless ZEMJAK expressly confirms another channel in writing.

These Terms and the accommodation contract are governed by the laws of the Republic of Croatia. The parties will first attempt to resolve any dispute amicably. If this is not possible, jurisdiction is determined by the applicable mandatory rules.

10. Final provisions

The Croatian version of these Terms is the original text. The English version is intended to convey the same legal meaning in natural English; in the event of an unintended discrepancy, the Croatian version is used for interpretation to the extent permitted by mandatory law.

Before making a direct online booking, the guest must be given the opportunity to read and accept the version of these Terms then in force. After the booking is concluded, the guest will receive confirmation of the contract and the accepted version of these Terms on a durable medium. Later amendments do not apply retroactively to existing confirmed bookings unless the parties agree otherwise in writing or mandatory law requires it.

If any provision is found to be invalid or unenforceable, the remaining provisions remain effective to the fullest extent permitted by law. ZEMJAK's decision not to exercise a right in one case does not constitute a waiver of that right in future cases.

LEGAL NOTICE

Full company name	ZEMJAK d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam
Abbreviated company name	ZEMJAK d.o.o.
Registered office	Ulica kneza Mislava 62H, 21312 Podstrana, Croatia
OIB	19966465570
VAT ID	HR19966465570
Company registration number (MBS)	060510456
Register	Commercial Court in Split
Share capital	EUR 2,500.00, paid in full
Management Board member	Ante Božiković
Email	info@abcvillas.com
Telephone	+385 91 552 3883
Bank	Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10000 Zagreb, Croatia
IBAN	HR7123400091111371213
Website	www.abcvillas.com

ADDITIONAL PROVISIONS – EXTENDED VERSION

11. Changes, transfer of booking and special requests

Changes to the dates, booked villa, lead guest or other material elements of the booking are possible only with ZEMJAK's prior written approval and are subject to availability. A request for a change does not alter the existing booking. Changing the dates does not automatically create a new free-cancellation period.

If the new villa or new dates are more expensive, the guest must pay the difference before the change is confirmed. If the price is lower, any refund of the difference applies only if ZEMJAK expressly confirms it in the written agreement on the change. Until a change is confirmed, the original booking remains in force.

A booking may not be transferred to another person without ZEMJAK's prior written approval. Special requests are not guaranteed merely because they have been submitted and are binding on ZEMJAK only if expressly confirmed in writing.

12. Additional guest responsibilities and use of the property

The guest must use the property, furniture, appliances, equipment and outdoor areas with due care and for their intended purpose, and must promptly report any damage, breakage, malfunction or other issue caused or noticed during the stay. The guest must not attempt repairs if doing so could cause further damage.

Without approval, the guest must not move furniture, appliances, fitness equipment or other items in a way that may cause damage, or remove equipment from the area for which it is intended. The guest is responsible for documented costs of restoring, repairing or replacing items where applicable.

The guest must keep the property in a reasonably tidy condition and dispose of waste in accordance with the property instructions. Items or substances that may cause blockage or damage must not be put into drains, toilets or other installations. Exceptional cleaning and damage caused by improper use may be charged at the actual documented cost.

13. Safety, technical systems and access to the property

Guests must follow the instructions for safe use of the pool, jacuzzi, sauna, fitness area and other equipment. Diving or jumping into the pool or jacuzzi is prohibited, as is the use of glassware or glass bottles in them or immediately around their edges. If a guest notices a malfunction or hazard, the affected equipment must no longer be used and ZEMJAK must be informed.

The guest must not, without authorisation, alter settings, switch off, move, cover or otherwise interfere with security, network, pool, energy or other technical systems that are not intended for direct guest operation.

ZEMJAK or an authorised representative may access the property where necessary for an urgent repair, prevention of damage, protection of persons or property, or an essential inspection. Whenever circumstances allow, the guest will be informed in advance. Authorised personnel may access outdoor areas for routine maintenance of the pool, jacuzzi, garden and technical systems.

14. Parking, EV charging, internet and access equipment

Two parking spaces per villa are available to guests unless the booking confirmation states otherwise. Parking is permitted only in designated areas. ZEMJAK is not responsible for theft of or damage to vehicles or belongings left inside vehicles, except where liability arises under mandatory law.

Charging of the guest's electric or plug-in hybrid vehicle is included in the accommodation price. The charger must be used in accordance with its instructions and the technical requirements of the vehicle. ZEMJAK does not guarantee compatibility with every vehicle, adapter or accessory, or any particular charging speed.

Internet access is intended for normal private use. Unlawful use of the network, unauthorised access to systems, or activities that may compromise network security are prohibited. The guest is responsible for documented damage or costs caused by such use.

Loss of or damage to a key, access card, remote control or other access equipment may be charged at the actual documented cost of replacement, reprogramming or any necessary intervention.

15. Commercial use, transfer of access and drones

The guest may not, without prior written approval, give the villa, keys, access codes or other means of access to persons not covered by the booking. Subletting and resale of the booking are prohibited.

Photography and filming for guests' private purposes are permitted. Professional or commercial photography, video production, promotional campaigns, branded content or any other commercial use of the property requires ZEMJAK's prior written approval.

Taking off, landing or operating a drone from the property is permitted only with ZEMJAK's prior written approval. The guest is responsible for compliance with applicable regulations and for any documented damage caused by the use of a drone.

16. Facilities, housekeeping and additional services

The pool may be unavailable from 1 November to 1 April; availability for the requested dates during this period should be checked before booking. The jacuzzi is available throughout the year. When the pool is available, heating and cooling are included in the price, but a specific water temperature is not guaranteed because it depends on technical capabilities and weather conditions.

ZEMJAK may temporarily restrict the use of an individual facility where necessary for maintenance, repair, safety or prevention of damage, and will take reasonable steps to restore availability as soon as practicable.

For stays of 14 nights or longer, one full housekeeping service with a change of bed linen and towels is included after the first week. If the guest declines the included housekeeping service or does not provide access at the agreed time, no cash compensation is due for the unused service.

Additional services such as a private chef, massages, transfers and excursions may be provided by independent third-party providers. Requests should preferably be made at least 24 hours in advance. Unless expressly stated otherwise, ZEMJAK only assists in connecting the guest with the provider and is not a contracting party to that additional service.

17. External circumstances, travel and personal belongings

ZEMJAK is not responsible for temporary interruptions to water, electricity, internet or other public services, or for noise, construction works, traffic, neighbours' activities, public events, adverse weather or other circumstances outside its reasonable control. If ZEMJAK is aware before confirmation of a circumstance that may materially affect the stay, the guest will be informed where reasonably possible.

Because the properties are located in a natural environment, insects and other animals from the surrounding woodland, as well as other normal natural occurrences, may occasionally be present. Such circumstances do not in themselves constitute a defect in the accommodation.

The guest is responsible for valid travel and identification documents and for meeting the requirements necessary to travel to the Republic of Croatia. ZEMJAK is not responsible for delays or cancellations of transport services it does not provide directly, and such circumstances do not in themselves alter the cancellation policy.

Guests must take reasonable care of their personal belongings and lock the villa when leaving. Use of the safe is recommended. ZEMJAK is not responsible for loss, destruction or damage caused exclusively by the conduct of the guest or the guest's visitors.

18. Lost property and video surveillance

Items found after departure are kept for 30 days from check-out. If the guest asks for an item to be sent, packaging and delivery costs are borne by the guest and must be paid in advance. After the retention period, unclaimed items may be disposed of appropriately unless their nature or value requires different treatment under applicable law.

The property may be protected by video surveillance covering outdoor areas and access points for the safety of persons and property. There is no video surveillance inside the villa or in areas where guests reasonably expect complete privacy. Recordings are processed in accordance with applicable data-protection rules and the Privacy Policy.

19. Obvious errors, double bookings and reversed payments

ZEMJAK may correct obvious typographical, calculation or technical errors in prices, availability or other booking information. If an obvious error is discovered after confirmation, the guest will be offered the option to continue the booking on the corrected terms. If the guest does not accept, all amounts paid will be refunded within 7 calendar days.

If, because of a demonstrable technical error or simultaneous booking, the same dates cannot be provided, ZEMJAK may offer alternative available dates or the other villa. If the guest does not accept the alternative, all payments for the booking will be refunded within 7 calendar days.

If a payment is later reversed, cancelled, returned or otherwise invalidated so that ZEMJAK no longer holds an amount that is due, the guest must pay the outstanding amount within the period stated in ZEMJAK's written notice. If payment is not made, the booking may be treated as unpaid and cancelled in accordance with the agreed cancellation rules.

20. Communication, versions of the Terms and final provisions

The guest is responsible for providing accurate email, telephone and other contact details and for keeping them up to date. Booking-related notices are sent to the email address supplied with the booking. Telephone and WhatsApp are primarily for operational communication; cancellations, formal booking changes and written complaints must be sent to info@abcvillas.com unless ZEMJAK confirms another channel in writing.

Before making a direct online booking, the guest must have an opportunity to read and accept the version of the Terms then in force. The system may record the version, date and time of acceptance. After confirmation, the guest is provided with the booking confirmation and the accepted version of the Terms on a durable medium.

The Croatian version is the original text. Translations are intended to convey the same legal meaning in natural language rather than word for word. In the event of an unintended discrepancy, the Croatian version is used for interpretation to the extent permitted by mandatory law.

If any provision is found to be invalid or unenforceable, the remaining provisions remain in force to the fullest extent permitted by law. If ZEMJAK does not exercise a right in a particular case, this does not constitute a waiver of that right in future cases.

OPĆI UVJETI REZERVACIJE I BORAVKA

ABC VILLAS

Proširena verzija · Verzija 1.0 · vrijedi od 1. listopada 2026.

1. Pružatelj usluge i primjena Uvjeta

Pružatelj usluge smještaja i ugovorna strana gosta je ZEMJAK d.o.o., Ulica kneza Mislava 62H, 21312 Podstrana, Hrvatska, OIB: 19966465570 (u daljnjem tekstu: „ZEMJAK”). ABC Villas je naziv pod kojim se smještaj nudi. Ovi Uvjeti primjenjuju se na izravne rezervacije sklopljene sa ZEMJAK d.o.o.

Smještajni objekti su Villa A, Ulica kneza Mislava 62G, 21312 Podstrana, Hrvatska (najviše 6 gostiju) i Villa C, Ulica kneza Mislava 62F, 21312 Podstrana, Hrvatska (najviše 8 gostiju). Za pojedinu rezervaciju mjerodavan je objekt naveden u potvrdi rezervacije.

Za rezervacije napravljene putem Airbnb-a, Booking.com-a ili druge platforme, na plaćanje, otkazivanje, povrat i izmjene prvenstveno se primjenjuju uvjeti potvrđeni putem te platforme. Ovi Uvjeti primjenjuju se na korištenje objekta, kućna pravila, odgovornost za štetu i druga pitanja koja platforma nije drukčije uredila.

Ovi Uvjeti, potvrda rezervacije i kućni red zajedno čine ugovorne uvjete. Ako potvrda rezervacije izričito uređuje pojedino pitanje drukčije, za tu rezervaciju primjenjuje se potvrda rezervacije. Pojedinačni dogovor odstupa od ovih Uvjeta samo ako ga ZEMJAK potvrdi u pisanom obliku.

2. Rezervacija, cijena i plaćanje

Rezervaciju može napraviti osoba od najmanje 18 godina. Glavni gost odgovoran je za točnost podataka, plaćanje te upoznavanje svoje grupe s ovim Uvjetima i kućnim redom. Najmanje jedna punoljetna osoba navedena u rezervaciji mora boraviti u objektu tijekom cijelog boravka.

Upit, zahtjev za rezervaciju ili ponuda sami po sebi ne stvaraju obvezujuću rezervaciju. Rezervacija je potvrđena kada ZEMJAK zaprimi potrebnu uplatu i gostu pošalje pisanu potvrdu. Kod bankovnog prijenosa početnih 50 % mora se uplatiti u roku od 3 kalendarska dana od primitka ponude, osim ako je u ponudi naveden drugi rok; u protivnom privremena blokada termina prestaje vrijediti.

Gost plaća 50 % ukupne cijene pri potvrdi rezervacije, a preostalih 50 % najkasnije 30 kalendarskih dana prije dolaska. Za rezervacije napravljene 30 dana ili manje prije dolaska plaća se 100 % pri potvrdi. Rok konačnog plaćanja bitan je sastojak ugovora. Ako puni iznos nije pravodobno plaćen, rezervacija se raskida zbog neplaćanja, već uplaćenih 50 % ostaje ZEMJAK-u kao ugovorena naknada za otkazivanje, a termin se može ponovno ponuditi. Kod bankovnog prijenosa ZEMJAK može zatražiti dokaz o pravodobno izvršenom nalogu za plaćanje. Na predujmove se primjenjuju obvezne zakonske odredbe o kamatama kada su za to ispunjene zakonske pretpostavke.

Plaćanje se vrši u eurima (EUR), karticom putem interneta ili bankovnim prijenosom. Gost snosi naknade svoje banke ili pružatelja platnih usluga tako da ZEMJAK zaprimi puni dospjeli iznos. Cijena iz potvrde rezervacije konačna je za ugovoreni objekt, razdoblje i broj gostiju te uključuje PDV, turističku pristojbu, završno čišćenje, posteljinu, ručnike i uobičajenu potrošnju režija. Naknadne promjene javno objavljenih cijena ne utječu na već potvrđenu rezervaciju.

Smanjenje broja gostiju ili kasniji dolazak odnosno raniji odlazak iz osobnih razloga gosta ne daju pravo na umanjeње cijene ili povrat za neiskorišteni dio boravka. Posebni zahtjevi obvezuju ZEMJAK samo ako su izričito potvrđeni u pisanom obliku.

3. Otkazivanje i povrat

Otkazivanje izravne rezervacije mora glavni gost poslati u pisanom obliku na info@abcvillas.com. Otkazivanje se smatra zaprimljenim kada poruka stigne na tu adresu. Rokovi se računaju u kalendarskim danima prema lokalnom vremenu u Republici Hrvatskoj i istječu u 23:59 posljednjeg dana roka.

Za izravne rezervacije vrijedi sljedeća politika otkazivanja:

- 60 ili više kalendarskih dana prije dolaska: besplatno otkazivanje i povrat svih uplata;
- od 59 do uključivo 30 kalendarskih dana prije dolaska: naknada za otkazivanje iznosi 50 % ukupne cijene rezervacije;
- manje od 30 kalendarskih dana prije dolaska: naknada za otkazivanje iznosi 100 % ukupne cijene rezervacije;
- nedolazak (no-show): 100 % ukupne cijene rezervacije.

Ako uplaćeni iznos premašuje primjenjivu naknadu za otkazivanje, razlika se vraća u roku od 7 kalendarskih dana na isto sredstvo plaćanja kada je to moguće. ZEMJAK ne odgovara za vrijeme koje banci ili kartičnom izdavatelju treba da povrat prikaže na računu gosta, niti za tečajne razlike i njihove naknade izvan kontrole ZEMJAK-a.

Na rezervacije smještaja za određeni datum ili razdoblje ne primjenjuje se opće pravo potrošača na jednostrani raskid ugovora u roku od 14 dana. Na otkazivanje se primjenjuje ova politika, uz prava koja se prema obveznim propisima ne mogu isključiti.

4. Dolazak, odlazak i identifikacija gostiju

Prijava je od 16:00 do 23:00, a odjava najkasnije do 10:00. Dolazak izvan tog vremena, raniji dolazak ili kasnija odjava mogući su samo uz prethodni dogovor i ovisе o raspoloživosti.

Ako gost ne dođe do 23:00 i nije prethodno najavio kasniji dolazak, ZEMJAK će pokušati kontaktirati glavnog gosta. Ako gost ne potvrdi kasniji dolazak najkasnije do 10:00 sljedećeg dana, rezervacija se smatra nedolaskom; naplaćuje se 100 % cijene i ZEMJAK nije dužan čuvati objekt raspoloživim za ostatak rezerviranog razdoblja.

Svi gosti moraju dostaviti podatke i predočiti važeću identifikacijsku ispravu potrebnu za zakonsku prijavu boravka. Osobi koja to odbije ZEMJAK može uskratiti pristup objektu; takvo odbijanje smatra se okolnošću na strani gosta i ne daje pravo na povrat, osim ako obvezni propisi nalažu drukčije.

5. Jamčevina i odgovornost za štetu

Pri dolasku se polaže jamčevina za štetu od 800 EUR po vili, u gotovini uz potvrdu o primitku. Polaganje jamčevine uvjet je za ulazak u objekt. Ako gost odbije položiti jamčevinu, ZEMJAK može uskratiti pristup i raskinuti rezervaciju zbog neispunjenja obveze na strani gosta, bez povrata za neiskorišteni boravak, osim ako obvezni propisi nalažu drukčije.

Jamčevina se vraća pri odjavi nakon pregleda objekta ako nema štete. Iz jamčevine se može naplatiti samo opravdan i dokumentiran trošak štete, popravka, zamjene ili izvanrednog čišćenja za koji gost odgovara; uobičajeno trošenje ne naplaćuje se. Ako se trošak ne može utvrditi pri odlasku, nesporni dio vraća se odmah, a konačni obračun i povrat ostatka izvršit će se u roku od 7 kalendarskih dana. Ako se u tom roku trošak ne može dokumentirati, zadržani iznos se vraća, a eventualna naknada štete potražuje se zasebno.

Jamčevina ne ograničava ukupnu odgovornost gosta. Ako dokumentirana šteta i povezani neposredni troškovi premaše 800 EUR, ZEMJAK može zahtijevati razliku. Povrat jamčevine ne znači odricanje od naknadnog potraživanja za skrivenu štetu koja se nije mogla razumno utvrditi pri odjavi, ako postoje dokazi da je nastala tijekom boravka i da za nju gost odgovara.

6. Osnovna pravila boravka

Broj osoba koje noće ne smije prelaziti broj iz potvrđene rezervacije niti maksimalni kapacitet vile. Dodatne osobe i dnevni posjetitelji dopušteni su samo uz prethodno odobrenje ZEMJAK-a; posjetitelji ne smiju prenoćiti bez izmjene rezervacije. Neovlašteno prekoračenje broja gostiju daje ZEMJAK-u pravo odmah prekinuti boravak, bez prethodnog upozorenja i bez povrata za neiskorištene noći, uz pravo na naknadu dokumentirane štete i troškova.

Zabave, proslave i organizirana događanja nisu dopušteni bez prethodnog pisanog odobrenja. Kućni mir je od 22:00 do 08:00, a prekomjerna buka nije dopuštena ni izvan tog razdoblja. Kućni ljubimci nisu dopušteni osim uz prethodno pisano odobrenje. Pušenje je dopušteno samo na vanjskim prostorima.

Gosti su dužni pažljivo koristiti objekt i opremu, odmah prijaviti štetu ili kvar te poštovati sigurnosne upute. Djeca moraju biti pod primjerenim nadzorom odrasle osobe, osobito uz bazen, jacuzzi, saunu, terase i prostor za vježbanje. Glavni gost odgovoran je da osobe iz njegove grupe i osobe kojima omogući pristup poštuju ova pravila.

Kod ozbiljnog kršenja Uvjeta ili kućnog reda, ugrožavanja sigurnosti, namjernog ili grubog oštećivanja imovine ili ponovljenog ometanja drugih osoba, ZEMJAK može prekinuti boravak. Kada okolnosti zahtijevaju hitno postupanje radi zaštite osoba ili imovine, prekid može biti bez prethodnog upozorenja. U slučaju opravdanog prekida zbog povrede na strani gosta nema povrata za neiskorištene noći.

7. Sadržaji, održavanje i dodatne usluge

Korištenje sadržaja uključenih u potvrđenu ponudu uključeno je u cijenu. Bazen može biti nedostupan od 1. studenoga do 1. travnja; dostupnost za to razdoblje potrebno je provjeriti prije rezervacije na info@abcvillas.com. Jacuzzi je dostupan tijekom cijele godine. Kada je bazen dostupan, njegovo grijanje i hlađenje uključeni su u cijenu, ali određena temperatura vode nije zajamčena jer ovisi o tehničkim i vremenskim uvjetima.

ZEMJAK može privremeno ograničiti korištenje pojedinog sadržaja kada je to potrebno radi održavanja, popravka, sigurnosti ili sprječavanja štete te će poduzeti razumne mjere da sadržaj ponovno bude dostupan što prije. Ovlašteno osoblje može pristupiti potrebnim vanjskim dijelovima objekta radi redovnog održavanja; za ulazak u unutarnje prostorije radi redovnog održavanja gost će biti prethodno obaviješten, osim u hitnim slučajevima.

Dodatne usluge poput privatnog kuhara, masaža, transfera ili izleta mogu pružati neovisni vanjski pružatelji. Ako nije izričito navedeno drukčije, takva usluga nije dio ugovora o smještaju, a ZEMJAK samo pomaže u povezivanju gosta s pružateljem. Preporučuje se zahtjev najmanje 24 sata unaprijed, a dostupnost nije zajamčena dok je vanjski pružatelj ne potvrdi.

8. Kvarovi, vanjske okolnosti i otkazivanje od strane ZEMJAK-a

Gost treba prijaviti kvar ili problem čim ga primijeti i, kada je razumno moguće, omogućiti ZEMJAK-u da ga pregleda i otkloni. ZEMJAK će bez odgađanja poduzeti razumne mjere radi otklanjanja problema i obavijestiti gosta o očekivanom roku. Ako gost bez prethodne prijave i bez omogućavanja razumnog pokušaja otklanjanja samovoljno napusti objekt, sama ta odluka ne daje pravo na povrat za neiskorišteni dio boravka, osim kada bi zbog ozbiljnosti problema bilo nerazumno zahtijevati da gost ostane ili čeka otklanjanje.

ZEMJAK ne odgovara za privremene prekide vode, električne energije, interneta ili drugih javnih usluga, niti za buku, radove, promet, aktivnosti susjeda, vremenske uvjete ili druge okolnosti izvan njegove razumne kontrole. Zbog prirodnog položaja objekta moguće je povremeno prisustvo kukaca i drugih životinja iz okolne šume; takve uobičajene prirodne pojave same po sebi ne smatraju se nedostatkom smještaja.

Ako ZEMJAK ne može osigurati rezervirani smještaj, gosta će obavijestiti bez odgađanja i može ponuditi drugi raspoloživi termin ili odgovarajući zamjenski smještaj bez doplate. Gost zamjenu nije dužan prihvatiti. Ako zamjene nema ili je gost odbije, sve uplate za

rezervaciju vraćaju se u roku od 7 kalendarskih dana. Ako pružanje smještaja nakon početka boravka postane objektivno nemoguće zbog izvanrednog događaja za koji nijedna strana nije odgovorna, vraća se plaćeni iznos za neiskorišteni dio boravka, u roku od 7 kalendarskih dana.

9. Pisani prigovori, privatnost i sporovi

Pisani prigovor gost može podnijeti osobno, poštom na ZEMJAK d.o.o., Ulica kneza Mislava 62H, 21312 Podstrana, Hrvatska, ili e-mailom na info@abcvillas.com. ZEMJAK će bez odgađanja potvrditi primitak i pisano odgovoriti u roku od 15 dana od zaprimanja, jasno navodeći prihvaća li osnovanost prigovora. Evidencija prigovora vodi se i čuva u skladu s važećim propisima.

Ako se spor ne riješi pisanim prigovorom, potrošač može koristiti dostupne mehanizme alternativnog rješavanja potrošačkih sporova, uključujući nadležna tijela navedena na službenom portalu gov.hr. Sudjelovanje ZEMJAK-a u pojedinom postupku određuje se prema primjenjivim propisima i okolnostima konkretnog spora.

Osobni podaci gostiju obrađuju se radi rezervacije, izvršenja ugovora, naplate, zakonske prijave gostiju, sigurnosti i drugih zakonitih svrha, u skladu s Politikom privatnosti ZEMJAK d.o.o. Telefon i WhatsApp prvenstveno služe za operativnu komunikaciju; otkazivanje, formalne izmjene rezervacije i pisani prigovori šalju se na info@abcvillas.com, osim ako ZEMJAK izričito pisano potvrdi drugi kanal.

Na ove Uvjete i ugovor o smještaju primjenjuje se pravo Republike Hrvatske. Stranke će spor prvenstveno pokušati riješiti mirnim putem, a ako to nije moguće, nadležan je sud određen primjenjivim propisima.

10. Završne odredbe

Hrvatska verzija ovih Uvjeta izvorni je tekst. Engleska verzija prenosi isto značenje prirodnim jezikom; u slučaju nenamjerne razlike hrvatska verzija koristi se za tumačenje u mjeri dopuštenej obveznim propisima.

Prije izravne online rezervacije gost mora imati mogućnost pročitati i prihvatiti važeću verziju Uvjeta. Nakon sklapanja rezervacije gostu se na trajnom mediju dostavlja potvrda ugovora i prihvaćena verzija Uvjeta. Naknadne izmjene ne primjenjuju se retroaktivno na već potvrđene rezervacije, osim ako se strane pisano dogovore drukčije ili to zahtijevaju obvezni propisi.

Ako se pojedina odredba pokaže nevažećom ili neprovedivom, ostale odredbe ostaju na snazi u najvećoj mjeri dopuštenej propisima. Ako ZEMJAK u pojedinom slučaju ne iskoristi neko pravo iz ovih Uvjeta, to se ne smatra odricanjem od tog prava za buduće slučajeve.

PRAVNA OBAVIJEST / LEGAL NOTICE

Puni naziv	ZEMJAK d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam
Skraćena tvrtka	ZEMJAK d.o.o.
Sjedište	Ulica kneza Mislava 62H, 21312 Podstrana, Hrvatska
OIB	19966465570
PDV ID	HR19966465570
MBS	060510456
Registar	Trgovački sud u Splitu
Temeljni kapital	2.500,00 EUR, u cijelosti uplaćen
Član uprave	Ante Božiković
E-mail	info@abcvillas.com
Telefon	+385 91 552 3883
Banka	Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10000 Zagreb, Hrvatska
IBAN	HR712340009111371213
Web	www.abcvillas.com

DODATNE ODREDBE PROŠIRENE VERZIJE

11. Izmjene, prijenos rezervacije i posebni zahtjevi

Promjena datuma, rezervirane vile, glavnog gosta ili drugih bitnih elemenata rezervacije moguća je samo uz prethodni pisani dogovor sa ZEMJAK-om i ovisi o raspoloživosti. Sama molba za izmjenu ne mijenja postojeću rezervaciju. Promjena datuma ne otvara automatski novi rok za besplatno otkazivanje.

Ako je nova vila ili novi termin skuplji, gost plaća razliku prije potvrde izmjene. Ako je cijena niža, eventualni povrat razlike postoji samo ako ga ZEMJAK izričito potvrdi u pisanom dogovoru. Dok izmjena nije potvrđena, izvorna rezervacija ostaje na snazi.

Rezervacija se ne može prenijeti na drugu osobu bez prethodnog pisanog odobrenja ZEMJAK-a. Posebni zahtjevi gosta nisu zajamčeni samim slanjem zahtjeva i obvezuju ZEMJAK samo ako ih izričito potvrdi u pisanom obliku.

12. Dodatna odgovornost gosta i korištenje objekta

Gost je dužan objekt, namještaj, uređaje, opremu i vanjske prostore koristiti pažljivo i u skladu s njihovom namjenom te bez odgađanja prijaviti svaku štetu, lom, kvar ili drugi problem koji prouzroči ili primijeti. Gost ne smije samostalno popravljati kvar ako bi time mogao prouzročiti dodatnu štetu.

Gost ne smije bez odobrenja premještati namještaj, uređaje, fitness opremu ili druge predmete na način koji može uzrokovati štetu, niti iznositi opremu iz prostora za koji je namijenjena. Gost odgovara za dokumentirane troškove vraćanja, popravka ili zamjene.

Gost je dužan objekt održavati u razumno urednom stanju i otpad odlagati prema uputama objekta. U odvođe, WC školjke i instalacije nije dopušteno odlagati predmete ili tvari koji mogu uzrokovati začepljenje ili oštećenje. Izvanredno čišćenje i šteta zbog nepravilnog korištenja mogu se naplatiti prema stvarnom i dokumentiranom trošku.

13. Sigurnost, tehnički sustavi i pristup objektu

Gosti su dužni poštovati upute za sigurno korištenje bazena, jacuzzija, saune, prostora za vježbanje i druge opreme. Zabranjeno je skakanje u bazen ili jacuzzi te korištenje staklenih čaša i boca u njima i uz njihov rub. Ako gost primijeti kvar ili opasnost, dužan je prestat koristiti zahvaćenu opremu i obavijestiti ZEMJAK.

Gost ne smije neovlašteno mijenjati, isključivati, premještati, prekrivati ili ometati sigurnosne, mrežne, bazenske, energetske ili druge tehničke sustave koji nisu namijenjeni neposrednom upravljanju gosta.

ZEMJAK ili ovlašteni predstavnik može pristupiti objektu radi hitnog popravka, sprječavanja štete, sigurnosti osoba ili imovine i nužnog pregleda. Kada okolnosti dopuštaju, gost će biti unaprijed obaviješten. Ovlašteno osoblje može pristupiti vanjskim dijelovima objekta radi redovnog održavanja bazena, jacuzzija, vrta i tehničkih sustava.

14. Parking, EV punionica, internet i pristupna oprema

Gostima su na raspolaganju 2 parkirna mjesta po vili, osim ako je u potvrdi rezervacije navedeno drukčije. Parkiranje je dopušteno samo na predviđenim mjestima. ZEMJAK ne odgovara za krađu ili oštećenje vozila ili stvari ostavljenih u vozilu, osim kada takva odgovornost proizlazi iz obveznih propisa.

Punjenje električnog ili plug-in hibridnog vozila gosta uključeno je u cijenu. Punionica se mora koristiti prema uputama i tehničkim zahtjevima vozila. ZEMJAK ne jamči kompatibilnost sa svakim vozilom, adapterom ili dodatnom opremom niti određenu brzinu punjenja.

Internet je namijenjen uobičajenoj privatnoj uporabi. Zabranjeno je nezakonito korištenje mreže, neovlašten pristup sustavima ili radnje koje mogu ugroziti sigurnost mreže. Gost odgovara za dokumentiranu štetu ili troškove koje prouzroči takvim korištenjem.

Gubitak ili oštećenje ključa, kartice, daljinskog upravljača ili druge pristupne opreme naplaćuje se prema stvarnom i dokumentiranom trošku zamjene, programiranja ili nužne intervencije.

15. Komercijalno korištenje, ustupanje objekta i dronovi

Gost ne smije bez prethodnog pisanog odobrenja ustupiti vilu, ključeve, pristupne kodove ili druge načine pristupa osobama koje nisu obuhvaćene rezervacijom. Zabranjeni su podnajam i daljnja prodaja rezervacije.

Fotografiranje i snimanje za privatne potrebe gostiju dopušteno je. Profesionalno ili komercijalno fotografiranje, video produkcija, promotivne kampanje, snimanje sadržaja za brendove ili drugo komercijalno korištenje objekta dopušteno je samo uz prethodno pisano odobrenje ZEMJAK-a.

Polijetanje, slijetanje ili upravljanje dronom s područja objekta dopušteno je samo uz prethodno pisano odobrenje ZEMJAK-a. Gost je odgovoran za poštovanje primjenjivih propisa i za dokumentiranu štetu koju prouzroči.

16. Sadržaji, čišćenje i dodatne usluge

Bazen može biti nedostupan od 1. studenoga do 1. travnja; dostupnost za željeni termin u tom razdoblju potrebno je provjeriti prije rezervacije. Jacuzzi je dostupan tijekom cijele godine. Kada je bazen dostupan, grijanje i hlađenje uključeni su u cijenu, ali određena temperatura vode nije zajamčena jer ovisi o tehničkim i vremenskim uvjetima.

ZEMJAK može privremeno ograničiti korištenje pojedinog sadržaja radi održavanja, popravka, sigurnosti ili sprječavanja štete te će poduzeti razumne mjere da sadržaj ponovno bude dostupan što prije.

Za boravke od 14 noći ili dulje uključeno je jedno potpuno čišćenje s promjenom posteljine i ručnika nakon prvog tjedna. Ako gost odbije uključeno čišćenje ili ne omogući pristup u dogovorenom terminu, nema pravo na novčanu naknadu zbog neiskorištene usluge.

Dodatne usluge poput privatnog kuhara, masaža, transfera i izleta mogu pružati neovisni vanjski pružatelji. Preporučuje se zahtjev najmanje 24 sata unaprijed. Ako nije izričito navedeno drukčije, ZEMJAK samo pomaže u povezivanju gosta s pružateljem i nije ugovorna strana za tu dodatnu uslugu.

17. Vanjske okolnosti, putovanje i osobne stvari

ZEMJAK ne odgovara za privremene prekide vode, električne energije, interneta ili drugih javnih usluga, niti za buku, radove, promet, aktivnosti susjeda, javne događaje, nepovoljne vremenske uvjete ili druge okolnosti izvan njegove razumne kontrole. Ako je prije potvrde rezervacije upoznat s okolnošću koja bi mogla bitno utjecati na boravak, gosta će o tome obavijestiti kada je to razumno moguće.

Zbog položaja objekta u prirodnom okruženju moguće je povremeno prisustvo kukaca i drugih životinja iz okolne šume te drugih uobičajenih prirodnih pojava. Takve okolnosti same po sebi ne smatraju se nedostatkom smještaja.

Gost je sam odgovoran za valjane putne i identifikacijske dokumente te uvjete potrebne za putovanje u Republiku Hrvatsku. ZEMJAK ne odgovara za kašnjenja ili otkazivanja prijevoza koje ne pruža izravno, niti takve okolnosti same po sebi mijenjaju politiku otkazivanja.

Gosti su dužni pažljivo čuvati osobne stvari i zaključavati vilu pri izlasku. Preporučuje se korištenje sefa. ZEMJAK ne odgovara za nestanak, uništenje ili oštećenje stvari prouzročeno isključivo ponašanjem gosta ili njegovih posjetitelja.

18. Zaboravljeni predmeti i videonadzor

Predmeti pronađeni nakon odlaska gosta čuvaju se 30 dana od objave. Ako gost zatraži slanje pronađenog predmeta, trošak pakiranja i dostave snosi gost i plaća ga unaprijed. Nakon isteka roka nepreuzeti predmeti mogu se primjereno zbrinuti, osim ako se prema njihovoj prirodi ili vrijednosti mora postupiti drukčije prema važećim propisima.

Objekt može biti opremljen videonadzorom na vanjskim površinama i pristupnim točkama radi sigurnosti osoba i imovine. Videonadzor nije postavljen u unutarnjim prostorima vile niti u prostorima u kojima gost razumno očekuje potpunu privatnost. Obrada snimki provodi se u skladu s primjenjivim propisima i Politikom privatnosti.

19. Očite pogreške, dvostruke rezervacije i poništeno plaćanje

ZEMJAK može ispraviti očite tipografske, računske ili tehničke pogreške u cijeni, dostupnosti ili drugim podacima. Ako se očita pogreška utvrdi nakon potvrde, gostu se nudi nastavak rezervacije prema ispravnim podacima; ako gost to ne prihvati, sve uplate vraćaju se u roku od 7 kalendarskih dana.

Ako zbog dokazive tehničke pogreške ili istodobne rezervacije isti termin nije moguće osigurati, ZEMJAK može ponuditi drugi raspoloživi termin ili drugu vilu. Ako gost to ne prihvati, sve uplate za rezervaciju vraćaju se u roku od 7 kalendarskih dana.

Ako uplata nakon potvrde bude opozvana, stornirana, vraćena ili poništena tako da ZEMJAK više nema dospjeli iznos, gost mora podmiriti nedostajući iznos u roku određenom pisanom obavijesti. Ako ne plati, rezervacija se može smatrati neplaćenom i otkazati uz primjenu ugovorenih pravila.

20. Komunikacija, verzije Uvjeta i završna pravila

Gost je odgovoran za točnost e-mail adrese, telefonskog broja i drugih kontaktnih podataka te za njihovo ažuriranje. Obavijesti vezane uz rezervaciju dostavljaju se na e-mail naveden pri rezervaciji. Telefon i WhatsApp prvenstveno služe za operativnu komunikaciju; otkazivanje, formalne izmjene i pisani prigovori šalju se na info@abcvillas.com, osim ako ZEMJAK pisano potvrdi drugi kanal.

Prije izravne online rezervacije gost mora imati mogućnost pročitati i prihvatiti važeću verziju Uvjeta. Sustav može evidentirati verziju, datum i vrijeme prihvata. Nakon potvrde rezervacije gostu se na trajnom mediju dostavlja potvrda ugovora i prihvaćena verzija Uvjeta.

Hrvatska verzija je izvorni tekst. Prijevodi trebaju prenositi isto pravno značenje prirodnim jezikom, a ne doslovno riječ po riječ. U slučaju nenamjerne razlike hrvatska verzija koristi se za tumačenje u mjeri dopuštenoj obveznim propisima.

Ako se pojedina odredba pokaže nevažećom ili neprovedivom, ostale odredbe ostaju na snazi u najvećoj mjeri dopuštenoj propisima. Ako ZEMJAK u pojedinom slučaju ne iskoristi neko pravo, to se ne smatra odricanjem od tog prava za buduće slučajeve.