



示范合同与准则

短期出租以旅游为目的不动产

主办单位:

米兰-蒙扎布里安扎-洛迪商会 RESCASA 公寓旅游协会 RESCASA 协会

合作方:

ALTROCONSUMO 意大利消费者协会 UNC 全国消费者联盟 消费者联盟协会
伦巴第公民协会 消费者总联盟 伦巴第公民防卫运动协会
消费者之家 保护协会-伦巴第 米兰市消费者保护协会
消费者协会-非营利组织 消费者保护联盟

OspitaMI 协会
共享家居艺术

2019 年 11 月

本文由 Donatella Marino 律师和商会专家编写

示范合同与准则

短期出租以旅游为目的不动产

目录

5 | 前提

7 | 示范合同

12 | 指导方针

如果发生对于文本内容的分歧，以意大利语版本为准。

前提

经立法机构确认 2016 第 219 条法令，商会作为企业和消费者利益监管机构在市场调节环境下保护消费者权益（商业法第二条）以及经营商在市场中稳定和正确地发展。

在企业组织和消费者协会之间达成**标准的合同**有助于巩固市场竞争活力。对于一个高效，均衡发展的市场而言，这无疑是一项重要的任务：通过各方起草共享和实施标准化的条款，能够防止市场不正当竞争与欺诈。不仅利于保护消费者权益，也为企业在工作过程中提供了同样的参照条例标准。

在 2019 年米兰-蒙扎布里安扎-洛迪商会受伦巴第大区 Rescasa 的启发，着眼于同样的业主将不动产短期出租给旅游的人们。事实上只短期最多 30 天租赁不动产的人就是游客或者旅行的人。得益于远程信息处理工具和运营商新的运营理念，使得问题的解决和服务变得更加快速和简洁。

尽管如此，由于具有区域旅游竞争力的不同，又有民法，财政和行政法规的强加，让想通过标准法规监管变得更加复杂起来，同时这些法规也给想实施此类倡议的人提供了曲折的道路。

这些难题已被多方商会透露提出，为了促进简化不同情况处理方式的转变，充分尊重法规并推广这项事业。

通过签订拟议合同的裨益将会有减少可能发生的纠纷以及司法协助费用。

在米兰商会 Monza Brianza Lodi 的协调下，大多数最具代表性的机构和消费者协会已同意制定本合同范本，以便确定根据合法性和平衡性的原则制定标准化方案。旨在通过保护质量标准以及与打击不正确的和欺骗性的竞争形式，从而提高伦巴第住宿系统的竞争力和资格。

拟议的文本旨在规范和保护私人租赁和个人短期旅游期间承租双方。

其目的是成为一个更复杂项目的第一步，该项目将继续进行下去，随后的合同将出现“双方或多方”，并在市场上更专业地服务于以短期目的出租的旅游业。

该合同随附指南，旨在向当事方解释一些技术方面的问题并为他们提供建议，以根据必要细节作出个性化协议文本定制。

示范合同

[无需抬头纸，协议的房东是从事专业租赁之外的自然人]

以旅游短期出租合同

甲方

[填写房东姓名，姓氏，住所/住所的地址和税代码-C. I. R.，保险单号 根据 L. R. 伦巴第大区 [27/2015] 条令（“房东”或“出租方”），随附身份证明文件

乙方

[注明住户的姓名，姓氏，住所/通常的住所和税法（如果有的话）]（“房客”或“承租方”），仅在住所期间选择住所（以下保持一致）出于本协议专门指租赁的目的（包括事前通知）使用该住所（但不转让住所）出于本协议所指租赁的目的和用途（包括合约通知）（以下简称“可能的使用条例”，以下简称“协议”）。

（双方出现，以下简称“双方”）

鉴于

-房东是拥有租赁配备家具的不动产的权利的业主

- 位于_____
- 由_____个房间组成，附加_____；
- 不可使用部分_____
- 地籍注册人_____
- 能源认证 n. _____ 以及_____ 能源类别_____

（“住宿”）

-房客已知悉

- 通过邮件接收住宿相关图片
- 直接看过房

房客认为适合自己的需要和目的后若非意大利国籍的花，进行委托房东给房客申请税号，若有必要或适当的话。

双方同意以下：

1. **登记入住。** 确定住宿可行后交付给房客钥匙
入住日期—— 具体时间—— （“登记入住”）
2. **退房。** 房客必须使空出房间，带好个人物品物品，无需进行解约
退房日期—— 具体时间—— （“退房”）
3. **租金和付款项目。** 住宿租金（“房租”）为同意以欧元[_____]的全包金额付款
 - 全部
 - [填写百分比] _____

当前

- 协议的签署
- [其他_____]

通过以下手续

现金

支票

银行转帐

房东将针对每笔付款开具特定的收据。

4. 住宿情况和租金包含内容。

该住所交付时清洁卫生，配备床单和毛巾，并配有家具（根据库存，如果有的话），并可用电，煤气，冷热水，以及以下附加设施：

- •数字信号或者电视可接收的数字信号
- •电话线
- •无线网络
- •[更多_____]

根据《民法典》的规定，其费用仍由房东收取。

公寓费用，包括与任何礼宾服务有关的费用，均记入房东支出费用。

5. 提供床品和清洁服务。该协议可规定提供亚麻布供应和房间清洁服务，详细说明见 2017 年 D.L 第四条法令 50 号文件，可变更为 2017 年民法第 96 条

6. 额外付款。除租金外，承租方如果有需要的情况下还将在登记入住时按照适用的市政法规和 2017 年 D/L n. 50 第四条法规另行付款。经修改后成为第 L. n. 96/2017 号法律文件。根据将留在住所的居留税正确计算的旅游税金额。

7. 保险。双方需正确遵守居民守则童叟无欺，以及遵守《公共安全综合法》第 09 条法令规定的住宿细节有关的向警察总部传达登记的特定义务。

- 双方承诺向对方展示身份证件
- 房客还将为房主提供适当的身份证明文件，和一同住宿过夜房客的身份证件，然后才可登记入住。

8. 使用规则。住所使用需按准则使用，特殊规定外，当本协议的使用受到局限时需补全当前条款后应用

- 通过电子邮件发送
- 直接交给租户

并且无论在任何情况下，在住宿规定中，来宾声明需知悉，理解并接受。

9. **维修和保养义务。**房东完全负责：

- 修理，小块儿的，并非由房客造成的
- 与住宿有关的普通和特殊维护，因此即便于民法条例外，其费用也完全由房东承担。

10. **照管义务。**房客

- 从办理入住之日起对住所全权负责，并赔偿由客人造成的任何损坏
- 不得通过转租，借出或以其他方式将住宿授予第三方。

11. **押金。**为了保证本协议承担的所有义务，包括保管和按时归还住所的义务，并且不导致任何深入损毁，房客需

- 付款（根据特定收据）
- 不付款

通过无息存款支付的保证金，金额等于欧元[_____]，其中，如果满足条件退房时全数退回，并且不能算作房租。

12. **解约。**考虑到短期住宿使用的特殊性

- 房客，如果在约定的时期内不能居住全部日期或部分，则可能使用住所阶段协议。不能向房东请求减价也不能部分支付协议租金；
- 如果房东不再有可能在协议的全部或部分时间内提供“住宿”，则必须规定提供房客合适的替代方案。

13. **房东迟到或不履行义务。**考虑到本协议的特殊性和短期性，如果住宿交付时未对所提供的住宿进行充分清洁或其他的承诺，房东则必须立即进行介入，并确保及时入住，并对可能出现的损失进行赔偿

14. **房客迟到或不履行义务。**房客在知晓的情况下延迟退房住宿可能会导致房东和随后的任何其他房客入住，需要赔偿由此对房东造成的任何损害后可正常退回押金后，需赔偿可能更进一步的损失，并在退房后移走住宿内剩余的宾客个人物品，并承担房东所有相关的义务和保管费用。

15. **争议。**该协议受意大利法律管辖，如有争议，需先行义务调解法院[_____][填写不动产所在地]

[日期，时间]

房东——

房客——

准则

以旅游为目的短期出租

协议特征

• **基本协议。**关于合同形式管理，以最基本的形式管理以纯粹出于旅游目的的不动产租赁，租期不超过三十天，由两个可能从事专业活动之外的自然人之间达成，无需中介机构的干预。通过修改此模型的一个或多个假设，适当修改合同规则。

• **术语。**使用的语言既考虑了（新）市场实践中最经常使用的一种语言，又考虑了涉及业主租赁的法律法规：因此，不仅是民法，而且还包括地区公共行政法以及关于税收事务的某些特定规定和罚款。

• **伦巴第大区。**提议的模型要参考的区域法律是 L. R. 伦巴第大区第 27/2015 号法规（及其后续修订）以及相关法规。协议模型也可以在其他地区使用，但必须进行适当的调整。

• **民法框架。**这是 1998 年通过的 L. n. 431 章第一条确定的具有旅游目的的租赁。《旅游法》（第 79/2011 号法令）第 53 条适用《民法》法规。在没有旅游业的情况下，必须采用不同的协议。执行也相应改变。

• **短期租赁。**该合同是指明的“短期租赁”合同（出于第 50/2017 号法令第 4 条所述的目的，经过修改后为第 96/2017 号法律，同时可见于《公共安全综合法》第 109 条）作为一年内不超过三十天的租赁协议，“包括自然人规定的非商业活动，提供床品和房舍清洁的规定。”如果租金超过上述三十天，则必须调整合同。

• **业主或房东。**房东是在可能从事的专业活动之外经营的自然人。因此，相关规定不适用，收入将以土地为基础，并有可行性选择“免合同登记”税率计划。

• **承租者或宾客。**协议中所指的行为者也是在其可能的专业活动之外从事活动的人。

• **协议缔结。**协议可以在不同的时间达成，例如在签入之前的某个时间，通过电子邮件或在到达时由各方签署来达成。

• **在线旅行社或中介门户网站（爱彼迎，预订等）。**如果协议是通过门户网站签订的，则必须与所使用门户网站的合同条款进行协调，并可能与之结合。

• **保证金。**客人可以预订以支付押金。

• **财产目录清单。**在某些情况下，可能适合随住宿建议一起提供公寓中陈设和设备的详尽清单，并告知承租者，以便可以在入住和退房进行检查。

• **能源认证。**必须遵守有关建筑物能源认证的义务。

• **协议变更。**即使协议是通过承租者提供的文件提出的，双方也可以自由协商每个条款并根据其需要修改。但是，必须以书面形式进行更改。

• **入住和退房。**登记和退房以及与钥匙或其他手续的交付以及相应的返还时间自动进行。

• **商谈前期。**建议通过电子邮件和移动通信交换信息，同时承租人也验证租赁者的身份。

• **使用规则。**出租人应准备一份实际规则的清单（例如：禁止吸烟，遵守时间表，停车的可能性，是否可带动物等等），协议中告知承租方内部布置和整个公寓的法规。

• **解除合约。**双方可以就不同的解决方案达成协议，如果一方在一定时间内给予通知，则可以根据其特定要求调整部分或全部退款。

- **正确，诚信和一般原则。** 必须对所有条款进行真诚的解释，并遵守法律的一般原则。
- **调解。** 米兰蒙扎·布赖恩扎·洛迪商会为预期的调解机构。

其他重要方面

• 在伦巴第，从事旅游租赁的人还必须遵守一些行政手续，这可以在该地区的法规中找到，尤其是在 2015 年通过的 R. n 号法令中及后续修订法令，以及《实施细则》。关于这一点，最好咨询该地区的站点。

其中提到的一些主要规范性参考文献。 参考 2015 年 L. R. n. 27 章第 38 条法令。

该列表的例证不是详尽的。

• 第 38 章第 8 条。 -除了遵守现行州法律规定的现行财务和安全法规外，还需要所有住宿设施，包括住宿或为旅游目的租用的同一数据的一部分，以传达旅客流量并遵守法规根据公安机关的指示对客人进行投诉。

• 第 38 章第 8 条附。 -为了简化主管部门的控制，根据艺术对住宿设施的提供进行宣传，促销和营销。 第 26 条，包括根据第 431/1998 号法律以书面或印刷或数字媒体以及用于此目的的任何其他方式为旅游目的租用的住宿或部分住宿，必须注明特殊的识别参考代码(CIR) 每个单独的住宿单元。

• 第 38 章第 10 条。 -受该法律约束的住宿设施的持有人必须有针对与住宿能力相称的因对客户承担民事责任而带来的风险，并购买保险。

• 出租方还必须牢记进一步的义务。除其他外，有关旅游税的义务（可能由住宿所在的市政府决定），根据《公共安全综合法》第 109 条进行的通讯，有关保存承租方身份证明文件和数据的义务以及税收尤其重要，有关费用计算以“免合同登记”税率计划的形式计算费用。像 2017 年通过的 D. L. n50 号法令之后修改为第 L. n96 号法律。并由税务局以通函进行解释。除某些例外，这些方面均不影响合同模型。

刊发机构
市场与制裁监管组织单位
米兰-蒙扎布里安扎-洛迪商会

米兰-蒙扎布里安扎-洛迪商会

办事处
麦拉维利大街 9/b 号
米兰 20123
电话+3902. 8515. 1
www.milomb.camcon.it
regolazione.mercato@mi.camcon.it

地址 蒙扎布里安扎
坎比亚吉广场
蒙扎 20900
电话+39039. 28071
地址 洛迪
豪斯曼大街, 11/15
洛迪 26900
电话+3902. 8515. 1