

Všeobecné obchodní podmínky Správa Levně s.r.o.

Služby správy dlouhodobých pronájmů nemovitostí

Tyto Všeobecné obchodní podmínky (dále jen „VOP“) upravují smluvní vztahy mezi společností Správa Levně s.r.o. jako poskytovatelem služeb a vlastníky či oprávněnými uživateli nemovitostí jako klienty. Zaplacením objednávky nebo podepsáním smlouvy souhlasí Klient s těmito VOP.

Článek I. Úvodní ustanovení a definice

1.1. **Poskytovatel:** Správa Levně s.r.o., IČO: 29659108, se sídlem Školská 1736/12, Nové Město Praha 1, 110 00 Praha, (dále jen „**Poskytovatel**“).

1.2. **Klient:** Fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nemovitosti nebo osobou oprávněnou s nemovitostí disponovat a uzavírá s Poskytovatelem Smlouvu o správě pronájmu (dále jen „**Klient**“).

1.3. **Nemovitost:** Byt, rodinný dům nebo jiná nemovitá věc určená k dlouhodobému pronájmu, která je předmětem správy na základě Smlouvy.

1.4. **Nájemce:** Třetí osoba, která na základě nájemní smlouvy užívá Nemovitost Klienta.

1.5. **Smlouva:** Smlouva o správě pronájmu uzavřená mezi Poskytovatelem a Klientem, jejíž nedílnou součástí jsou tyto VOP.

Článek II. Předmět smlouvy a rozsah služeb

2.1. Předmětem Smlouvy je závazek Poskytovatele vykonávat pro Klienta činnosti spojené se správou dlouhodobého pronájmu Nemovitosti a závazek Klienta hradit za tyto služby sjednanou odměnu.

2.2. Služby jsou Poskytovatelem poskytovány v rámci specifických balíčků služeb odstupňovaných podle rozsahu plnění. Přesný obsah balíčků je uveden na stránkách, nebo jako příloha této smlouvy. Jedná se o tarify:

- **Basic:** Komunikace s nájemcem, 1x za rok virtuální check-in, zákonné revize a odečty, vyřešení pojistky pro nájemce či pojištění nemovitosti, prepis elektřiny a plynu na nájemce, digitální složka, revize výše nájmu, podpora Basic.
- **Standard:** Obsahuje vše z balíčku Basic. Dále zahrnuje kontrolu a připomínání nájmu, ověření nájemce, úschovu klíčů, roční vyúčtování služeb, poštu s digitalizací, podporu Standard a slevu 10 % na jednorázové služby.
- **Premium:** Obsahuje vše z balíčku Standard. Dále zahrnuje řešení havárií 24/7, 1x ročně konzultaci s účetním či daňovým poradcem, 1x ročně konzultaci k pronájmu s odborníkem, fyzickou inspekci 1x za rok, komunikaci s SVJ a sousedy, roční report výnosnosti, podporu Premium a slevu 30 % na jednorázové služby.

2.3. Odkaz na webové rozhraní: Přesný a detailní věcný obsah jednotlivých balíčků, specifikace

doplňkových (příplatkových) služeb a aktuální ceník jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách Poskytovatele. Strany berou na vědomí, že tyto specifikace se pro konkrétní smluvní vztah řídí zněním webové nabídky platné v den uzavření Smlouvy nebo aktivace příslušného tarifu.

Článek III. Platební podmínky a odměna Poskytovatele

3.1. Výše odměny za poskytování zvoleného balíčku služeb je stanovena dle ceníku Poskytovatele aktuálního k okamžiku uzavření Smlouvy, případně k okamžiku změny tarifu, a je dostupná na webových stránkách Poskytovatele, nebo dle vystavené faktury

3.2. Klient má možnost volby mezi měsíční fakturací a zvýhodněnou roční fakturací (platba na 12 měsíců předem).

3.3. V případě prodlení Klienta s úhradou odměny delšího než 5 kalendářních dnů je Poskytovatel oprávněn pozastavit poskytování veškerých služeb dle Smlouvy, a to až do úplného uhrazení dlužné částky. Pozastavením služeb nezaniká nárok Poskytovatele na odměnu za dané období.

Článek IV. Výhrada garance příjmů z pronájmu

4.1. Absolutní vyloučení garance příjmů: Poskytovatel zajišťuje administrativní, organizační a technickou správu pronájmu Nemovitosti, avšak neodpovídá za platební morálku, solventnost ani jednání Nájemců. Poskytovatel neručí za placení nájmu nájemcem. Poskytovatel v žádném případě negarantuje, že Klient obdrží od Nájemců nájemné a úhrady za služby řádně a každý měsíc, ledaže je tato garance výslovně a písemně sjednána v textu samotné Smlouvy jako nadstandardní smluvní ujednání.

4.2. Riziko spojené s výpadkem příjmů z nájemného nese v plném rozsahu Klient. Poskytovatel je v rámci vybraných tarifů povinen vyvíjet úsilí k monitoringu plateb a upomínání dlužného nájemného, avšak toto úsilí nepředstavuje převzetí dluhu ani záruku za splnění dluhu Nájemcem.

Článek V. Zvláštní podmínky pro specifická plnění a jednorázové služby

5.1. Úschova klíčů bude na Praze 1. Poskytovatel může klíče vždy předat osobám, které Klient vypíše do mailu. Pokud Poskytovatel předá klíče některé z těchto osob (na základě protokolu o předání), neručí za stav bytu.

5.2. Všechny náklady na opravy, havárie atd. platí Klient. U služby řešení havárií 24/7 má Poskytovatel na prvotní reakci lhůtu maximálně 6 hodin. Samotné vyřešení oprav záleží na časové dostupnosti odborných řemeslníků, avšak Poskytovatel je povinen kroky k opravě učinit bezodkladně. Poskytovatel neodpovídá za prodlení způsobené vyšší mocí, nedostupností externích techniků na trhu nebo odmítnutím součinnosti ze strany Nájemce. Veškeré přímé náklady na materiál, práci externích techniků a havarijních služeb hradí v plné výši Klient (případně jsou hrazeny z pojistného plnění Nemovitosti). Poskytovatel není povinen hradit tyto náklady ze své odměny.

5.3. Platby za pojištění platí majitel nebo nájemce, záleží pro koho je určeno.

5.4. Poskytovatel si vyhrazuje právo posoudit oprávněnost a povahu nahlášené havárie či požadavku na opravu. Pokud Poskytovatel vyhodnotí, že se zjevně nejedná o havárii ani o nutnou opravu, ale o drobnou závadu, úkon běžné údržby (např. výměna žárovky) nebo zcela neopodstatněný požadavek, je oprávněn tento požadavek označit za nepotřebný a jeho řešení v režimu havárie či nutné opravy zcela odmítnout.

5.5. V balíčku Premium má Klient nárok na konzultaci s účetním a odborníkem z oboru nemovitostí až po zaplacených 4 měsících.

5.6. Roční vyúčtování služeb se řídí nájemní smlouvou.

5.7. Jednorázové a doplňkové služby: Poskytovatel poskytuje nad rámec balíčků rovněž jednorázové služby. Mezi tyto služby patří zejména:

- Fyzická inspekce bytu odborníkem / evidence stavu + foto report
- Předání bytu novému nájemci
- Převzetí bytu od nájemce + vyúčtování kauce
- Předpřímka od developera
- Audit nájemní smlouvy
- Vypracování nové nájemní smlouvy
- Konzultace nacenění nájmu
- Inzerce + screening + prohlídky
- Asistence při havárii
- Zastoupení na schůzi SVJ + zápis ze schůze
- Příprava daňového podkladu k pronájmu (ročně)
- Inflační doložka - kalkulace + komunikace
- Vymáhání pohledávek / nájmu
- Vytvoření žádosti a požádání SVJ o např. klimatizaci na fasádu

Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Povinnosti Klienta:

a) Předat Poskytovateli veškeré pravdivé podklady a informace nezbytné pro výkon správy Nemovitosti.

b) Informovat bezodkladně Poskytovatele o jakýchkoli změnách vlastnictví, právního stavu Nemovitosti či pojistných smluv.

6.2. Práva a povinnosti Poskytovatele:

a) Postupovat při správě Nemovitosti s odbornou péčí a v souladu se zájmy Klienta.

b) Poskytovatel je oprávněn pověřit plněním jednotlivých úkonů třetí osoby (subdodavatele), přičemž odpovídá za jejich výběr.

Článek VII. Odpovědnost za škodu a omezení sankcí

7.1. Poskytovatel odpovídá pouze za skutečnou škodu prokazatelně způsobenou úmyslným zaviněním nebo hrubou nedbalostí Poskytovatele při plnění smluvních povinností.

7.2. Poskytovatel neodpovídá za ušlý zisk Klienta, ztrátu nájemného, škody způsobené jednáním Nájemce, skrytými vadami Nemovitosti, stavebně-technickým stavem objektu nebo zanedbáním povinností ze strany SVJ (Společenství vlastníků jednotek).

7.3. Celková úhrnná odpovědnost Poskytovatele za jakékoli škody vzniklé v souvislosti s plněním Smlouvy za celé období jejího trvání je omezena maximální částkou odpovídající výši odměny, kterou Klient Poskytovateli skutečně zaplatil za posledních 6 měsíců trvání smluvního vztahu před vznikem škodní události.

Článek VIII. Ochrana osobních údajů (GDPR)

8.1. Poskytovatel zpracovává osobní údaje Klienta a Nájemců v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 (GDPR) a příslušnými vnitrostátními právními předpisy o ochraně osobních údajů.

8.2. Právním základem pro zpracování osobních údajů je plnění Smlouvy, plnění zákonných povinností Poskytovatele a oprávněný zájem Poskytovatele (např. ochrana majetku, vymáhání pohledávek).

8.3. Klient bere na vědomí a uzavřením Smlouvy stvrzuje, že pro účely správy pronájmu (např. ověření solventnosti, komunikace s SVJ, přepisy energií) může Poskytovatel předávat osobní údaje v nezbytném rozsahu třetím stranám (orgánům státní správy, dodavatelům energií, prověřovacím registrům, subdodavatelům technické správy).

Článek IX. Trvání a ukončení smlouvy

9.1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, pokud není v konkrétním případě písemně sjednáno jinak.

9.2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí i bez udání důvodu.

9.3. Výpovědní doba činí 2 měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

9.4. Poskytovatel je oprávněn od Smlouvy odstoupit s okamžitou účinností v případě hrubého porušení Smlouvy Klientem, zejména při prodlení s úhradou odměny delším než 15 dnů, nebo v případě, že Nemovitost vykazuje závažné technické či právní vady znemožňující bezpečný výkon správy. Poskytovatel může smlouvu vypovědět okamžitě také v případě, pokud Klient nezaplatí fakturu do splatnosti za opravy v případě havarií a nutných oprav.

Článek X. Závěrečná ustanovení

10.1. Tyto VOP nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich zveřejnění ze strany Poskytovatele na

webovém rozhraní a vztahují se na všechny Smlouvy uzavřené po tomto datu.

10.2. Poskytovatel si vyhrazuje právo tyto VOP v přiměřeném rozsahu jednostranně měnit, zejména z důvodu změn legislativy, technologických postupů či tržních podmínek.

10.3. Právní vztahy založené Smlouvou se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

10.4. Pokud se jakékoli ustanovení těchto VOP stane neplatným nebo nevynutitelným, nemá to vliv na platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení.

V Praze, dne 18.06. 2026 Za Správa Levně s.r.o.