

Všeobecné obchodní podmínky

č. 01/2026 · abydliš s.r.o.

Čl. 1

Základní ustanovení

- Tyto všeobecné obchodní podmínky (dále jen „VOP“) stanovují v souladu s § 1751 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- Tyto VOP upravují vztah mezi Klientem a společností abydliš s.r.o., IČO: 24581232, se sídlem Husovo náměstí 175/17, 289 22 Lysá nad Labem (dále jen „Poskytovatelem“), jakožto smlouvy o poskytování služeb (dále jen „Smlouva“) upravují právní vztahy mezi Poskytovatelem a Klientem při poskytování služeb zejména souvisejících s:
 - asistencí s pronájmem nemovitostí,
 - asistencí s prodejem nemovitostí,
 - a dalšími doplňkovými službami, které jsou specifikovány v samostatných produktových podmínkách (dále jen „Produktové podmínky“).
- VOP tvoří rámcový dokument, který se použije pro všechny smluvní vztahy mezi Poskytovatelem a Klientem, pokud není ve smlouvě nebo Produktových podmínkách uvedeno jinak.
- Produktové podmínky jsou nedílnou součástí smlouvy a upravují konkrétní rozsah, cenu, způsob poskytování a další podrobnosti rozsahu jednotlivých služeb.

Čl. 2

Předmět Smlouvy

- Poskytovatel se zavazuje poskytovat Klientovi služby související s asistencí při pronájmu, prodeji nebo správou nemovitostí, případně další doplňkové služby, tak jak je uvedeno ve Smlouvě.
- Klient se zavazuje uhradit cenu za služby dle Ceníku nebo dle individuální dohody.

Čl. 3

Způsob uzavření Smlouvy

- Smlouva je uzavřena podpisem obou stran nebo potvrzením objednávky v elektronické podobě, nebo zaplacením faktury.
- Součástí smlouvy jsou:
 - tyto VOP,
 - příslušné Produktové podmínky,
 - Ceník,
 - Zásady zpracování osobních údajů.
- Klient souhlasí s použitím komunikačních prostředků na dálku při uzavírání Smlouvy. Náklady vzniklé Klientovi při použití komunikačních prostředků na dálku v souvislosti s uzavřením Smlouvy (náklady na internetové připojení, náklady na telefonní hovory) si hradí Klient sám, přičemž tyto náklady se neliší od základní sazby.

Čl. 4

Obecná ustanovení k rozsahu a působení poskytování služeb

1. Konkrétní rozsah služeb je vždy uveden v těchto VOP, Produktových podmínkách nebo ve Smlouvě.
2. Poskytovatel je oprávněn využít třetí osoby (subdodavatele) k plnění služeb.
3. Klient je povinen poskytnout součinnost nezbytnou pro řádné poskytování služeb, přičemž se jedná zejména o zpřístupnění Nemovitosti, poskytnutí údajů o Nemovitosti, komunikace s Poskytovatelem. V případě, že Klient neposkytne součinnost, tak se termíny prodlužují o dobu neposkytnuté součinnosti.
4. Klient odpovídá za správnost údajů o výměře, dispozici, právním stavu, vybavení a dalších údajích ohledně Nemovitosti.
5. Klient uděluje souhlas s pořízením fotografií a videozáznamů jak exteriéru Nemovitosti, tak i jejich interiéru s vybavením, které se tam bude nacházet. Také souhlasí s jejich užitím v rámci inzerátu a marketingových materiálů.
6. Klient bere na vědomí, že činnosti Poskytovatele je asistence s těmito činnostmi a tímto negarantuje zajištění kupujícího, nebo nájemce Nemovitosti.
7. Nebude-li možné zahájit nebo pokračovat v poskytování Služby nebo provádění Díla z důvodů na straně Klienta, zejména nebude-li umožněn přístup do Nemovitosti, nebude-li zajištěna sjednaná součinnost nebo bude-li objednávka bezdůvodně zrušena v době kratší než 24 hodin před sjednaným termínem, je Poskytovatel oprávněn požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů, zejména nákladů na dopravu, rezervovaný čas pracovníků, administrativní zajištění a další související náklady.
8. Klient prohlašuje, že je oprávněn službu objednat a disponovat s nemovitostí, není omezen na svém vlastnickém právu a neví ani že by takové ohrožení hrozilo.
9. Poskytovatel neodpovídá za prodlení způsobené vyšší mocí.
10. Poskytovatel poskytuje marketingové, prezentační a podpůrné služby související s prodejem nebo pronájmem nemovitostí. Služby realitního zprostředkování podle zákona č. 39/2020 Sb. poskytuje pouze tehdy, pokud je to mezi stranami výslovně sjednáno.
11. Poskytovatel se zavazuje postupovat při plnění závazků z této Smlouvy s profesionální péčí, dodržovat Smlouvu, tyto VOP, Produktové podmínky a obecně závazné právní předpisy.
12. Klient bere na vědomí, že Poskytovatel nenese odpovědnost za obsah inzerátu vycházející z podkladů poskytnutých Klientem ani za případné nároky třetích osob vzniklé v důsledku nepravdivých nebo neúplných údajů poskytnutých Klientem.
13. Poskytovatel neodpovídá za nefunkčnost nebo výpadek inzertních portálů, sociálních sítí nebo jiných služeb třetích osob, jejichž prostřednictvím je Nemovitost prezentována.

Čl. 5

Základní rozsah a specifikace služeb při asistenci při prodeji nemovitostí

1. Příprava nemovitostí za účelem fotografování – zahrnuje standardní běžný úklid interiéru (mytí, leštění, opláchnutí) v časové náročnosti maximálně 8 hodin práce. Vyčištění nečistot z běžného užívání Nemovitosti a příprava prostor za účelem foto a video prezentace. V případě, že by dle názoru technického pracovníka Poskytovatele bylo zjištěno, že je taková časová dotace nedostatečná, tak je povinen na tuto skutečnost upozornit Klienta, že je vhodné si přiojednat dodatkové úklidové, či jiné služby, které by mohly zvýšit prezentační hodnotu Nemovitosti, nebo zvýšit šance na její prodej. Klient se zavazuje zajistit teplou vodu pro úklid Nemovitosti.

2. Základní kontrola údržby – zahrnuje kontrolu Nemovitosti technikem, který provede základní průzkum nemovitostí, při kterém bude zjišťovat funkčnost a bezpečnost viditelných prvků (jako jsou světla, vypínače světel, kliky u dveří apod.), které by mohl potenciální zájemce spatřit při návštěvě Nemovitosti, přičemž se jedná o kontrolu v časové náročnosti maximálně 2 hodin. V případě, že nalezne tyto viditelné závady, tak je po odsouhlasení Klienta odstraní.
3. Profesionální foto a video prezentace Nemovitosti – jedná se o zpracování audiovizuálních a grafických materiálů, které budou využity k inzerci Nemovitosti, přičemž časová náročnost na aranžmá Nemovitosti a vytvoření fotografické a video prezentace je odhadována na 2 hodiny.
4. Inzerce na nemovitostních portálech – jedná se o přípravu textového znění inzerátu, vizuální prezentace, příprava zpracování a prezentaci tohoto inzerátu a jejich publikace po dobu 90 dní na vybraných nemovitostních portálech (abydliš.cz, reality.idnes.cz, sreality.cz, realitymix.cz, realitniservery.cz, blesknemovitosti.cz, bazos.cz).
5. Prezentaci na sociálních sítích Poskytovatele – jedná se o prezentaci na příslušných sociálních sítích Poskytovatele, přičemž se jedná o sociální síť Instagram, Facebook, TikTok, YouTube a to zveřejněním příspěvku na těchto sítích pro zvýšení dosahů.
6. Klient bere na vědomí, že nejprve bude nezbytné provést přípravu nemovitostí, než bude možné začít s inzercí Nemovitostí a jejím prezentováním a současně bere na vědomí, že vždy záleží i na rozsahu případných doplňkových služeb, které mohou odložit realizaci inzerce.
7. Klient bere na vědomí, že ne všechny služby musí být poskytnuty, přičemž u asistence s prodejem pozemku nebude poskytována příprava nemovitosti za účelem fotografování, ani základní kontrola údržby. Případně nemusí Klient využít veškerý rozsah služeb.
8. Poskytovatel se zavazuje provést přípravnou fázi (tj. do okamžiku nafocení a přípravy videoprezentace Nemovitosti), do 7 dnů od uzavření smlouvy a zajistit zveřejnění inzerátu do 2 dnů od odsouhlasení znění Klientem.

Čl. 6

Základní rozsah a specifikace služeb při asistenci při pronájmu nemovitostí

1. Ustanovení předchozího článku se použije i na při asistenci při pronájmu nemovitostí, a to dle rozsahu služeb uvedených ve Smlouvě.

Čl. 7

Doplňkové služby při asistenci při prodeji Nemovitostí, nebo při pronájmu Nemovitosti

1. Dodatkovými službami jsou:
2. Úklid nemovitostí
3. Drobné opravy (hodinový manžel)
4. Zajištění instalatérských služeb
5. Malování a drobné zednické práce
6. Příprava zahrady
7. Strojové čištění podlah a dlažeb
8. Předávání nemovitostí
9. Právní servis
10. Rozsah doplňkových služeb je uveden v konkrétních produktových podmínkách jednotlivých produktů, které tvoří součást Smlouvy pouze pokud jsou vybrány ve Smlouvě.

Čl. 8

Cena a platební podmínky

1. Klient je povinen uhradit Poskytovateli cenu dle Ceníku, nebo dle individuální dohody uvedené ve Smlouvě.
2. Cena se uvádí bez DPH, není-li ve Smlouvě výslovně uvedeno jinak. Poskytovatel k ceně v příslušném daňovém dokladu připočte DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy.
3. Poskytovatel je oprávněn Ceník jednostranně měnit; změna se nevztahuje na již uzavřené smlouvy.
4. Faktura Poskytovatele musí obsahovat náležitosti daňového dokladu. Poskytovatel je oprávněn zaslat Klientovi fakturu i v elektronické podobě.
5. Klient je povinen uhradit faktury Poskytovatele ve lhůtách sjednaných ve Smlouvě, jinak se splatností do 5 dnů ode dne doručení příslušné faktury Klientovi, a to vždy bezhotovostním převodem. Za okamžik zaplacení faktury se považuje okamžik, kdy byla příslušná částka zcela připsána na bankovní účet Poskytovatele.

Čl. 9

Odstoupení, ukončení smlouvy

1. Klient v postavení spotřebitele má právo odstoupit od Smlouvy uzavřené distančním způsobem nebo mimo obchodní prostory Poskytovatele ve lhůtě 14 dnů ode dne jejího uzavření, a to bez uvedení důvodu.
2. Pro uplatnění práva na odstoupení je spotřebitel povinen zaslat Poskytovateli jednoznačné prohlášení o odstoupení, a to poštou na adresu sídla Poskytovatele, nebo emailem na kontaktní adresu uvedenou ve Smlouvě nebo na webových stránkách Poskytovatele.
3. Spotřebitel může využít vzorový formulář pro odstoupení od smlouvy, který je přílohou této Smlouvy.
4. Pokud spotřebitel požádal o zahájení poskytování služeb před uplynutím lhůty pro odstoupení, je povinen uhradit poměrnou část ceny za služby poskytnuté do okamžiku odstoupení.
5. Pokud byly služby Poskytovatelem zcela poskytnuty před uplynutím lhůty pro odstoupení a spotřebitel předem výslovně souhlasil se zahájením plnění, ztrácí právo na odstoupení podle § 1837 písm. a) občanského zákoníku.
6. Poskytovatel vrátí spotřebiteli veškeré přijaté platby bez zbytečného odkladu, nejpozději do 14 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Platby budou vráceny stejným způsobem, jakým byly uhrazeny, pokud se strany nedohodnou jinak.
7. Klient uzavřením Smlouvy výslovně souhlasí s tím, aby mu bylo poskytováno jím požadované plnění před uplynutím čtrnáctidenní lhůty k odstoupení od smlouvy dle § 1824a odst. 3 občanského zákoníku.
8. Klient bere na vědomí, že z tohoto důvodu nemůže v souladu s § 1837 písm. a), d) a l) občanského zákoníku od Smlouvy odstoupit podle § 1829 občanského zákoníku, pokud již bylo plnění zcela poskytnuto, nebov případě odstoupení mu bude vrácena pouze poměrná část ceny odpovídající rozsahu již poskytnutých služeb.
9. Smlouva může být ukončena oboustrannou dohodou smluvních stran.
10. Poskytovatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě neposkytnutí součinnosti, nebo zmaření schůzky ze strany Klienta, přičemž má nárok na kompenzaci nákladů, které mu vznikly při plnění této Smlouvy.

Čl. 10

Autorská práva

1. V případě, že výsledek poskytování služeb (zejména profesionální foto a videoprezentace) naplní znaky autorského díla ve smyslu zákona 121/2000 Sb., autorský zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AZ“) uděluje tímto Poskytovatel, a to předáním fotografií a videoprezentace, licenci k užití tohoto autorského díla (vcelku i po částech) (dále jen „Autorské dílo“) jakož i k užití veškerých výsledků činnosti Poskytovatele předaných Klientovi v rámci Smlouvy a to v následujícím rozsahu (dále jen „Licence“):
 - K užití Autorského díla samostatně, ve spojení s jinými autorskými díly, značkami, logy, texty a jakýmkoli obdobnými prvky, včetně oprávnění Autorské dílo sám nebo prostřednictvím třetí osoby upravit, zpracovat, změnit, zařadit do jakéhokoli díla souborného či do audiovizuálního, a to statisticky či dynamicky (animace);
 - K užití díla v původní podobě nebo v podobě dle výše uvedeného bodu jakýmkoli způsobem užití (zejména rozšiřování, půjčování, pronájem, vystavování, sdělování, sdělování veřejnosti atp.), bez omezení technologie, bez omezení počtu či množství užití, bez omezení účelu;
 - K užití Autorského díla v původní podobě nebo v podobě dle prvního bodu bez omezení teritoria, tj. na celém světě;
 - K užití Autorského díla v původní podobě nebo v podobě dle prvního bodu bez omezení času, tj. na celou dobu trvání autorských práv
 - Klienti nejsou povinni Licenci k Autorskému dílu využít.
 - Licence k Autorskému dílu se použije v maximální možné přípustné českým právem nejen na autorské dílo, ale také na jakékoliv jiné výsledky Autorského díla, které jsou předmětem právní ochrany nehmotných statků, zejména na know-how, které Poskytovatel vytvoří v rámci nebo v souvislosti se zhotovením Díla (dále jen „Předmět práv k nehmotným statkům“). Poskytovatel tak tímto uděluje Licenci k Předmětu práv nehmotným statkům.
 - Odměna za poskytnutí Licence k Autorskému dílu je zahrnuta v celkové ceně.
 - Poskytovatel uděluje Klientů, svolení ke zveřejnění Autorského díla a souhlasí s tím, aby autorské dílo, resp. jakákoliv jeho část byla zveřejněna.
 - Poskytovatel může užit bez omezení Autorské dílo pro účely své prezentace, marketingové účely, prezentace ve svém portfoliu včetně jejich zveřejnění na internetu.

Čl. 11

Ochrana osobních údajů

1. Poskytovatel se zavazuje nakládat s osobními údaji Klienta v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a Zásadami zpracování osobních údajů.

Čl. 12

Reklamace

1. Poskytovatel je povinen poskytovat Služby ve kvalitě dohodnuté ve Smlouvě. Není-li ujednáno jinak, musí mít tyto Služby kvalitu obvyklou.
2. Klient má právo reklamovat vady služeb poskytovaných Poskytovatelem, pokud má za to, že služby nebyly provedeny v souladu se Smlouvou, VOP nebo Produktové podmínky sjednaného produktu.

3. Reklamací lze uplatnit na vady kvality provedených služeb, rozsahu služeb, nedodržení sjednaných termínů (pokud nebylo prodloužení způsobeno okolnostmi, za které Poskytovatel podle Smlouvy, VOP nebo Produktových podmínek neodpovídá.), jiných skutečností, které mají přímou souvislost s poskytovanými službami.
4. Klient je povinen reklamovat vady bez zbytečného odkladu poté, co je zjistil.
5. Reklamacie musí být uplatněna písemně na adresu sídla Poskytovatele, nebo emailem na kontaktní adresu uvedenou ve Smlouvě nebo na webových stránkách Poskytovatele.
6. Reklamacie musí obsahovat, identifikaci Klienta, identifikaci Nemovitosti, popis reklamované vady, datum zjištění vady, případně fotodokumentaci nebo jiný důkazní materiál.
7. Poskytovatel se zavazuje reklamaci vyřídit bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne jejího doručení, pokud se strany nedohodnou jinak.
8. Poskytovatel může:
 - vadu odstranit,
 - službu provést znovu,
 - poskytnout přiměřenou slevu z ceny,
 - nebo reklamaci zamítnout, pokud je nedůvodná.
9. O způsobu vyřízení reklamacie bude Klient informován písemně nebo emailem.
10. Poskytovatel neodpovídá za vady způsobené:
 - nesprávnými nebo neúplnými informacemi poskytnutými Klientem,
 - stavem Nemovitosti, který nebyl zjistitelný při základní vizuální kontrole,
 - zásahy třetích osob,
 - okolnostmi vylučujícími odpovědnost (vyšší moc).
11. Poskytovatel neodpovídá za vady Nemovitosti, které nejsou předmětem poskytovaných služeb (např. technické vady, právní vady, stavební nedostatky).

Čl. 13

Společná a závěrečná ustanovení

1. V případě rozporu mezi VOP a Produktovými podmínkami mají přednost Produktové podmínky.
2. Pokud bude kterékoliv ustanovení Smlouvy nebo jeho část neplatné či nevynutitelné nebo se stane neplatným či nevynutitelným nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, tato neplatnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy či částí.
3. Poskytovatel je oprávněn kdykoli provést změny VOP. Nově uzavírané Smlouvy se budou vždy řídit aktuálním zněním VOP. Na již uzavřené Smlouvy se nové znění VOP bude aplikovat pouze tehdy, vyjádří-li s tím obě smluvní strany souhlas.
4. Právní vztahy mezi účastníky se řídí českým právním řádem.
5. Dojde-li mezi stranami Smlouvy o zajištění právních služeb ke sporu, má Spotřebitel právo na jeho mimosoudní řešení. Návrh na mimosoudní řešení sporu podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, je Spotřebitel oprávněn podat k České obchodní inspekci. Veškeré podrobnosti k mimosoudnímu řešení jsou uvedeny na webových stránkách www.coi.cz.
6. Tyto VOP jsou účinné od 01. 08. 2026.