

## OBSAH

<b>Obsah</b> .....	<b>1</b>
<b>Preambule</b> .....	<b>1</b>
<b>I. Vymezení pojmů</b> .....	<b>1</b>
<b>II. Předmět plnění</b> .....	<b>1</b>
<b>III. Práva a povinnosti Klienta</b> .....	<b>1</b>
<b>IV. Práva a povinnosti Správce</b> .....	<b>1</b>
<b>V. Cena Služeb</b> .....	<b>2</b>
<b>VI. Platební podmínky</b> .....	<b>2</b>
<b>VII. Ukončení Smlouvy</b> .....	<b>2</b>
<b>VIII. Společná a závěrečná ustanovení</b> .....	<b>2</b>

### Preambule

- Tyto všeobecné obchodní podmínky, dále jen „Obchodní podmínky“ nebo „VOP“ vydává společnost Parkers s.r.o., IČ: 26953544, se sídlem Vršovická 22, 101 00 Praha 10, právnická osoba zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 157535, zastoupená jednatelem, ve smyslu § 194 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.
- VOP jsou k dispozici na internetové stránce Správce [www.svjonline.cz](http://www.svjonline.cz).

### I. Vymezení pojmů

- Bytovou jednotkou** se rozumí jedna bytová, nebo nebytová jednotka, nebo jiný samostatně evidovaný prostor nacházející se v Nemovitosti; Ceny Služeb ve Smlouvě jsou vždy uváděny za jednu Bytovou, nebo Garážovou jednotku a měsíc, není-li stanoveno jinak.
- Ceníkem služeb** se rozumí přehled cen za které Správce poskytuje Služby Klientům. Ceny Služeb sjednaných ve Smlouvě jsou určeny Smlouvou; Ceníkem služeb se pak řídí ceny Služeb nad rámec Smlouvy. Správce je oprávněn Ceník služeb aktualizovat. Ceník služeb je k dispozici na [www.svjonline.cz](http://www.svjonline.cz).
- Garážovou jednotkou** se rozumí garáž, nebo garážové stání, nebo jiný typ samostatně evidovaného prostoru sloužící k obdobnému účelu, který se nachází v Nemovitosti.
- IFM24** se rozumí internetová aplikace Správce, která slouží k online přístupu Klienta k datům souvisejícím se správou jeho Nemovitosti, zveřejňování informací, komunikaci apod., a to prostřednictvím Účtu klienta.
- Klientem** se rozumí společenství vlastníků jednotek, bytové družstvo, případně vlastníků Nemovitosti, se kterým Správce uzavře Smlouvu.
- Licenčními podmínkami** nebo **LP** se rozumí pravidla, která vymezují způsob a možnosti užívání IFM24. Bez souhlasu s LP nelze IFM24 užívat. LP jsou zveřejněny na přihlašovací stránce k IFM24.
- Nemovitostí** se rozumí nemovitost specifikovaná ve Smlouvě nebo vymezená při registraci do IFM24, k níž se váže poskytování Služeb dle Smlouvy a VOP.
- Občanským zákoníkem** se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění dalších předpisů.
- Odměnou** se rozumí částka účtovaná Správcem dle Smlouvy a VOP v platném znění za Služby i za služby nad rámec Smlouvy či VOP poskytovaných Klientovi.
- Službou** se rozumí služba poskytovaná Správcem pro Klienta na základě a v rozsahu dle Smlouvy

a její Přílohy č. 1 nebo na základě zadání Klienta nad rámec Smlouvy.

- Smlouvou** se rozumí smlouva o správě nemovitosti uzavřená podle § 2430 a násl. Občanského zákoníku mezi Klientem a Správcem.
- Správce** se rozumí společnost Parkers s.r.o., IČ: 26953544, se sídlem Vršovická 22, 101 00 Praha 10, právnická osoba zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 157535, e-mail: [info@svjonline.cz](mailto:info@svjonline.cz), číslo bankovního účtu: 126953544/2010
- Účtem klienta** se rozumí prostředí v IFM24 vztahující se k Nemovitosti Klienta.

### II. Předmět plnění

- Správce v rámci své podnikatelské činnosti, na kterou se tyto VOP vztahují, poskytuje svým Klientům služby v oblasti správy nemovitostí a související služby popsané níže v těchto VOP. Uzavřením Smlouvy se Správce zavazuje vykonávat za úplaty jménem Klienta a na jeho účet Služby v rozsahu dle Smlouvy a Klient se zavazuje hradit Správci Odměnu dle Smlouvy a VOP. VOP jsou nedílnou součástí Smlouvy, práva a povinnosti Správce a Klienta výslovně ve Smlouvě neupravené se řídí těmito VOP, odchýlná ujednání ve Smlouvě mají před VOP přednost.
- Přílohou č. 1 Smlouvy je seznam Služeb, které si Klient z nabídky Správce vybral a jejichž poskytování požaduje. Aktualizace Přílohy č. 1 probíhá formou dodatku ke Smlouvě.
- Přílohou č. 2 Smlouvy je přehled předpisů úhrad a plateb, způsob a metodika jejich vybírání a rozúčtování, jejichž realizaci si Klient dle svého pokynu přeje uvedeným způsobem v rámci své správy Správce vykonávat, evidovat a účtovat. Aktualizace Přílohy č. 2 probíhá podpisem jejího nového znění.
- Přílohou č. 3 Smlouvy je ujednání o zpracování osobních údajů uzavřené ve smyslu evropského nařízení 2016/679 (GDPR) mezi Klientem jako správcem osobních údajů a Správce jako zpracovatelem osobních údajů pro Klienta, za účelem plnění povinností Klienta a plnění povinností Správce dle Smlouvy a VOP.

### III. Práva a povinnosti Klienta

- Klient je povinen nejpozději do 1 měsíce ode dne podpisu Smlouvy a dále po dobu její platnosti a účinnosti předávat Správci bez zbytečného odkladu veškeré dokumenty a informace potřebné pro řádné poskytování Služeb, nebo které by mohly mít na poskytování Služeb vliv, a to i bez vyzvání Správce.
- Klient se zavazuje udělit Správci plnou moc za účelem výkonu Služeb dle Smlouvy, bude-li to třeba.
- Dohodne-li se tak Správce a Klient, předá Klient Správci klíče k Nemovitosti. Klient dále umožní Správci přístup do Nemovitosti i do všech částí Nemovitosti tak, aby Správce mohl vykonávat činnosti a poskytovat řádně Služby dle Smlouvy.
- Vybere-li si Klient Službu týkající se obsluhy bankovního účtu, Klient neprodleně předá Správci dispoziční právo vždy s podmínkou autorizace plateb ze strany Klienta a/nebo právo pasivního nahlížení za účelem kontroly provedených plateb a stahování datových a elektronických výpisů v příslušném datovém formátu a formátu PDF (prostřednictvím elektronického bankovníctví)

k bankovnímu účtu Klienta. Je-li na žádost Klienta obsluhován bankovní účet bez autorizace plateb ze strany Klienta, omezují smluvní strany povinnost Správce k náhradě újmy vzniklé v souvislosti s obsluhou bankovního účtu do výše max. 100.000,-Kč. Do předání dispozičního práva spravuje svůj účet Klient sám. Nemá-li Klient zřízen bankovní účet, zřídí si jej do 1 měsíce ode dne podpisu Smlouvy, nedohodou-li se smluvní strany jinak.

- V případě porušení nebo nesplnění povinnosti Klienta dle Smlouvy nebo VOP Správce neodpovídá za újmu tímto způsobenou, V takovém případě a v této souvislosti nenastane ani prodlení Správce s poskytováním Služeb nebo porušení jeho povinností.
- Klient tímto uděluje Správci souhlas s uvedením nebo zveřejněním identifikačních údajů o své Nemovitosti při uvádění referencí o své činnosti Správce. Identifikačními údaji pro účely tohoto odstavce jsou název subjektu nebo Nemovitosti, adresa a identifikační číslo.
- Klient je v rámci správy jeho Nemovitosti oprávněn bezplatně využívat instalované funkcionality prostředí IFM24 k nahlížení do evidence Správce týkající se jeho Nemovitosti, pro komunikaci i pro vlastní správu Nemovitosti. Klient je povinen užívat IFM24 v souladu s jejím účelem využití a v souladu s jejími LP, které jsou zveřejněny na přihlašovací stránce k IFM24.

### IV. Práva a povinnosti Správce

- Správce je povinen vykonávat Služby s odbornou péčí, odpovídá za své jednání při poskytování Služeb dle Smlouvy a VOP s ohledem na ostatní ustanovení Smlouvy a VOP. Správce je oprávněn pověřit poskytováním Služeb dle Smlouvy nebo VOP třetí osoby.
- Správce neodpovídá za újmu vzniklou v důsledku činnosti Klienta nebo třetí osoby před podpisem Smlouvy, jakož i za důsledky takové činnosti, které vyjdou najevo až po dni podpisu Smlouvy.
- Správce je povinen poskytovat Služby dle pokynu Klienta. Od těchto pokynů je Správce oprávněn se odchýlit, je-li to naléhavě nezbytné v zájmu Klienta a Správce nemůže včas obdržet jeho souhlas. Správce neodpovídá za újmu v případě, že Klient trvá na svém pokynu k uskutečnění určité činnosti Správce, přestože Správce Klienta upozornil na to, že tento pokyn je nevhodný, není v souladu s péčí řádného hospodáře, není v souladu s právními předpisy nebo může vést ke vzniku nežádoucích skutečností, škod či problému.
- Správce je povinen umožnit Klientovi nahlédnout do listinné evidence Klienta vedené Správce dle předchozí dohody. Evidence vedená Správce elektronicky je k dispozici k nahlédnutí v IFM24 trvale.
- Správce k poskytování některých Služeb používá IFM24, kde zveřejňuje informace a sděluje Klientovi aktuality v rámci poskytování Služeb. Zveřejněním výše uvedeného v IFM24 je tak splněna povinnost Správce k poskytnutí dané Služby Správce. Správce je povinen zřídit Účet klienta do 1 měsíce ode dne dodání požadovaných podkladů.
- Správce je povinen předat Klientovi veškeré obdržené dokumenty a písemnosti, které nejsou určeny k tomu, aby byly uloženy u Správce v rámci poskytování Služeb, a to bez zbytečného odkladu.
- V případě, že dle Smlouvy nebo VOP Správce Služby pro Klienta „zajišťuje“, rozumí se tím,

že tyto Služby Správce nevykonává, ale zajišťuje jejich provedení.

8. Vybere-li si Klient poskytování nebo zajišťování níže uvedených Služeb Správce, rozumí se tím pro
  - a. *sestavení účetní závěrky* její sestavení 1x za kalendářní rok ve lhůtě dle právních předpisů po skončení účetního období;
  - b. *rozsáhlejší opravu, úpravu nebo rekonstrukci* taková akce, jejíž předpokládaný rozpočet přesáhne 100.000,-Kč;
  - c. *periodické hodnocení stavu nemovitosti* jeho hodnocení maximálně 4x za kalendářní rok dle potřeby a dohody s Klientem.
  - d. *účast Správce na jednáních výboru, kontrolní komise či shromáždění vlastníků, případně na jiném jednání dle dohody s Klientem* účast Správce na jednom jednání ze všech výše uvedených za kalendářní rok dle volby Klienta
  - e. *upomínání pohledávky u dlužníka* zaslání upomínky na e-mailovou adresu dlužníka, případně na e-mailovou adresu Klienta, pokud dlužník e-mailovou adresu nemá; zaslání upomínky jiným způsobem než e-mailem je zpoplatněno dle Ceníku.
9. Klient informuje Správce bez zbytečného odkladu o schválení účetní závěrky příslušným orgánem Klienta. Nebude-li Správce informován nejpozději do 31.8. následujícího kalendářního roku o schválení účetní závěrky roku předcházejícího, je oprávněn provést datovou uzávěrku tohoto předcházejícího roku, aby mohl účtovat v příslušném kalendářním roce. Po datové uzávěrce již nelze do uzavřeného roku účtovat, případně změny v zaúčtování uzavřeného roku budou promítnuty v neuzavřeném období.
10. V rámci služby sledování revizí může Správce na výslovnou žádost Klienta sledovat i platnost PENB, poměrových měřidel, a jiných zařízení Nemovitosti, které svojí povahou nejsou revize, u nichž však probíhají pravidelné kontroly, či je nutná v nějaké periodě jejich výměna, či aktualizace. Pro řádné poskytování této Služby Klient u sledovaných zařízení uvede datum provedení poslední kontroly nebo výměny a periodu v jaké má dojít k další kontrole, výměně či aktualizaci.
11. Aby mohl Správce řádně a včas zpracovat a předat Klientovi vyúčtování služeb daného období, je Klient povinen předat Správci nákladové faktury pro toto vyúčtování služeb nejpozději do 31.1. období následujícího. Za účelem řádného a včasného zpracování vyúčtování služeb je Správce oprávněn u služeb, ke kterým nebyla dodána příslušná faktura v uvedené lhůtě vytvořit dohadnou položku a to výpočtem z průměrné spotřeby posledního fakturovaného období, nebo na základě dodaných odečtů Klientem, případně dle dohody s Klientem.
12. Správce tímto prohlašuje, že osobní údaje zpracovává v souladu s obecným nařízením o ochraně osobních údajů (General Data Protection Regulation neboli GDPR).

## V. Cena Služeb

1. Cena Služeb Správce je určena Smlouvou a/nebo Ceníkem služeb. Cena za Služby vybrané Klientem dle Přílohy č. 1 Smlouvy je stanovena individuálně a je uvedena ve Smlouvě.
2. Bude-li Správce na pokyn Klienta vykonávat činnost nebo poskytovat Služby nad rámec Smlouvy, Klient za tyto Služby zaplatí Odměnu

dle VOP a Ceníku služeb ke dni provedení takové činnosti či Služby, nedohodou-li se smluvní strany jinak.

3. Správce prohlašuje, že je plátcem DPH a k veškerým poskytovaným Službám a cenám dle tohoto článku tak bude připočteno DPH v zákonné výši platné ke dni splatnosti fakturované částky.
4. Správce má možnost jedenkrát ročně navýšit ceny za Služby o tolik procent, kolik činila průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok („Indexace“).
5. V Odměně za poskytování Služeb dle Smlouvy není zahrnuta odměna či cena za plnění třetích osob, jejichž služby Správce pro Klienta zajišťuje a nevykonává sám dle Smlouvy (právní služby, daňové poradenství, revize, stavební práce atd.), jakož ani náklady na zpoplatněná podání úřadů, výpisy a ověřování úřední dokumentace, poštovné, soudní poplatky, odměny soudních znalců, auditorů, daňových poradců a další podobné úkony.

## VI. Platební podmínky

1. Klient je povinen hradit Správci Odměnu dle Smlouvy a VOP v platném znění.
2. Odměna uvedená ve Smlouvě i Odměna za Služby poskytované nad rámec Smlouvy je splatná na základě faktury vždy do 10. kalendářního dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, na který se Odměna hradí, a to bankovním převodem na účet Správce s uvedením variabilního symbolu, který je uveden na faktuře. Fakturu Správce doručuje Klientovi elektronicky nebo prostřednictvím IFM24. Dnem úhrady Odměny se rozumí den, kdy byla příslušná platba připsána na účet Správce.
3. Bude-li Klient v prodlení s úhradou Odměny více než jeden kalendářní měsíc po splatnosti, bude každá nově přichodící platba od Klienta započtena na tu část Odměny, jejíž splatnost nastala jako první. Na úrok z prodlení budou nově přichodící platby započteny až po zaplacení všech splatných Odměn. Prodlení Klienta dle tohoto odstavce je považováno za hrubé porušení Smlouvy.
4. Pro ostatní platby účtované Správce Klientovi platí tento článek obdobně.

## VII. Ukončení Smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou Smluvních stran.
3. Klient i Správce jsou oprávněni Smlouvou písemně vypovědět kdykoliv bez udání důvodu. Výpovědní lhůta v tomto případě činí 3 kalendářní měsíce a její běh počíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Smluvní strany jsou oprávněny odstoupit od Smlouvy v případě hrubého porušení Smlouvy druhou Smluvní stranou.
5. V případě ukončení Smlouvy je Správce povinen a oprávněn předat veškeré spravované dokumenty Klienta a zrušit přístup Klienta, do IFM24 a to k poslednímu dni platnosti a účinnosti Smlouvy, nejpozději však ve lhůtě 14 dnů od posledního dne účinnosti Smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Klient je oprávněn si ze svého Účtu klienta stáhnout elektronickou verzi spravovaných dokumentů Klienta.

## VIII. Společná a závěrečná ustanovení

### 1. Právní předpisy

Práva a povinnosti ve VOP a Smlouvě neupravená se řídí především příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, v platném znění a obecně závaznými právními předpisy ČR.

### 2. Dodatky ke Smlouvě

Veškeré změny Smlouvy nebo VOP je možné činit pouze prostřednictvím písemných postupně číslovaných dodatků na základě úplného a vzájemného konsensu Správce a Klienta, není-li v těchto VOP uvedeno jinak. Tímto ustanovením není dotčena automatická aktualizace VOP.

### 3. Doručování

Správce a Klient se dohodli, že veškeré písemnosti, sdělení, výzvy či jiné listiny se doručují prostřednictvím elektronické pošty na e-mailové adresy Správce a Klienta uvedené v záhlaví Smlouvy nebo VOP. Nemá-li Klient zřízenou e-mailovou adresu, nebo nebude-li možné doručovat elektronickou poštou, doručuje se dopisem prostřednictvím poštovní přepravy, a to na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy. Smluvní strany rovněž souhlasí s doručováním běžných písemností a informací prostřednictvím Účtu Klienta. Písemnost se považuje za doručenu pátým dnem po dni zveřejněním v Účtu Klienta.

### 4. Řešení sporů

Všechny spory vznikající ze Smlouvy a v souvislosti s ní budou řešeny vzájemnou dohodou smluvních stran. V případě, že se nepodaří vyřešit takový spor smírnou cestou, může se kterákoli ze smluvních stran obrátit v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, na věcně a místně příslušný soud.

### 5. Počet stejnopisů

Smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, každý s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu. Spolu se Smlouvou obdrží Klient jedno vyhotovení VOP, které jsou nedílnou součástí Smlouvy. Neobdrží-li Klient ke Smlouvě VOP, bude ve Smlouvě uveden odkaz na internetovou stránku, kde jsou VOP zveřejněny.

### 6. Platnost a účinnost Smlouvy

Smlouva nabyvá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Klient tímto bere na vědomí, že VOP budou automaticky aktualizovány a zveřejněny na [www.svjonline.cz](http://www.svjonline.cz) nabyvá platnosti a účinnosti nová aktualizovaná verze VOP. O zveřejnění aktualizované verze VOP bude Klient informován prostřednictvím IFM24 a zároveň mu bude odeslána notifikace o zveřejnění aktualizovaných VOP na elektronickou adresu. Ve lhůtě 30 dnů ode dne odeslání notifikace je Klient oprávněn odstoupit od Smlouvy dle VOP před jejich předmětnou aktualizací. Pokud Klient odstoupí od Smlouvy dle tohoto odstavce, po dobu výpovědní lhůty pro něj zůstávají v platnosti VOP ve znění před jejich předmětnou aktualizací.

### 7. Okolnosti uzavření Smlouvy

Smluvní strany prohlašují, že Smlouvou uzavírají po vzájemné dohodě na základě jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek, že si Smlouvou i VOP přečetly a s jejich obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují na Smlouvou své podpisy.

### 8. Účinnost Obchodních podmínek

Tyto VOP vstupují v účinnost dne 25.5.2018.