

# Smlouva č. 39/2023 o právech a povinnostech člena statutárního orgánu společenství vlastníků

uzavřená ve smyslu § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne mezi smluvními stranami:

**Příkazce:** **Společenství vlastníků jednotek U Lávky 204/2,  
Olomouc - Hodolany**

se sídlem: Olomouc - Hodolany, U Lávky 204/2, PSČ 77900

IČ: 28613333

zápis v rejstříku SVJ : Krajský soud v Ostravě, sp.zn.: S 10342

jehož jménem jsou oprávněni jednat:

Správa nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc, IČ 25898736, jako předseda výboru, zastoupena Ing. Romanem Zelenkou, předsedou představenstva, Mgr. Vlastimilem Kociánem, jako členem výboru a Martou Králíkovou, členem výboru

(dále jen „**Společenství**“ nebo jen „**SVJ**“)

a

**Příkazník:** **Správa nemovitostí Olomouc, a.s.**

Zast.: JUDr. Denisou Trávníčkovou, místopředsedou představenstva,  
a Ing. Věrou Vyhňákovou, členem představenstva

se sídlem: Školní 202/2, 779 00 Olomouc

IČ: 25898736

zápis ve veř. rejstříku : Krajský soud v Ostravě, sp.zn.: B 2548

(dále jen „**Správce**“)

## Článek I Úvodní ustanovení

(1) Společenství je právnickou osobou odpovědnou za správu domu a pozemku ve smyslu § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“). V souladu s platnými stanovami společenství je statutárním orgánem Společenství výbor.

(2) Usnesením shromáždění Společenství ze dne 01. 03. 2023 byl Správce zvolen do funkce člena výboru a usnesením výboru ze dne 01. 03. 2023 byl Správce zvolen do funkce předsedy výboru (dále jen „**funkce předsedy výboru**“).

(3) Tato smlouva upravuje vzájemná práva a povinnosti Společenství a Správce při úplatném výkonu funkce člena statutárního orgánu - předsedy výboru, Správce, jakož i výši odměny Správce za výkon funkce předsedy výboru a některé další vztahy mezi Společenstvím a Správce.

(4) V domě je ke dni podpisu této smlouvy celkem 6 jednotek.

## **Článek II**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

(1) Správce se při výkonu funkce předsedy výboru zavazuje plnit povinnosti vyplývající z této funkce řádně, včas a v souladu s obecně závaznými právními předpisy, stanovami Společenství a dalšími vnitřními předpisy Společenství a plnit usnesení shromáždění Společenství, není-li v rozporu s právními předpisy. Správce je povinen vykonávat funkci předsedy výboru s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.

(2) Společenství se zavazuje zaplatit Správci za výkon funkce předsedy výboru ujednanou odměnu a nahradit mu náklady účelně vynaložené při výkonu funkce předsedy výboru ve výši a za podmínek stanovených v článku IV. této smlouvy; v případě potřeby je Správce oprávněn požadovat také zálohu k úhradě hotových výdajů.

(3) Společně s ostatními členy výboru je správce povinen vykonávat nebo zajistit výkon veškerých činností spojených se správou domu pozemku a tyto činnosti organizovat a řídit. Specifikace činností dle předchozí věty vyplývá především z článku XVI. stanov Společenství platných ke dni uzavření této smlouvy, jejichž úplné znění tvoří přílohu této smlouvy.

(4) Společenství se zavazuje nejpozději do 1 měsíce od uzavření této smlouvy předložit Správci doklad o uzavřeném pojištění odpovědnosti členů statutárního orgánu SVJ s pojišťovnou, kde jako pojistník bude uvedeno SVJ a pojištěné osoby budou členové statutárního orgánu SVJ. V případě, že v uvedené lhůtě nebude doklad předložen, je Správce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

## **Článek III**

### **Jiné smluvní vztahy**

(1) Mezi Správcem a Společenstvím byla před uzavřením této smlouvy dne 01. 03. 2023 uzavřena Smlouva o výkonu správy nemovitosti, ve znění pozdějších dodatků (dále jen „**Smlouva o správě**“), jejímž předmětem je úplatné zajištění některých činností správy domu a pozemku prostřednictvím Správce jakožto třetí osoby; Smlouva o správě tvoří přílohu této smlouvy.

(2) Smluvní strany tímto prohlašují, že jsou si plně vědomy toho, že vzhledem k právní povaze funkce předsedy výboru spadají některé činnosti vykonávané Správcem dle Smlouvy o správě mezi činnosti, jejichž zajištění je obecnou povinností vyplývající z funkce předsedy výboru dle této smlouvy. S plným vědomím skutečností uvedených v předchozí větě smluvní strany prohlašují, že je v jejich společném a bezvýhradném zájmu, aby Smlouva o správě byla mezi smluvními stranami nadále uplatňována a přiměřeně vykládána tak, jako by tato smlouva nebyla uzavřena, tj. zejména že uzavřením této smlouvy není nijak dotčen nárok Správce na odměnu nebo jiné úhrady dle Smlouvy o správě a že v případě odvolání nebo odstoupení Správce z funkce předsedy výboru nebo jiného způsobu zániku jeho funkce předsedy výboru, zůstává Smlouva o správě nadále v platnosti.

(3) Společenství bere na vědomí a souhlasí s tím, že povinností Správce ve funkci předsedy výboru není osobní výkon veškerých činností souvisejících se správou domu a pozemku, nýbrž že povinností Správce ve funkci předsedy výboru je společně s ostatními členy výboru především zajištění výkonu těchto činností v souladu s právními předpisy, tedy včetně zajištění výkonu těchto činností třetími subjekty a za úplatu jménem Společenství a na jeho

účet. Využije-li Správce při výkonu funkce předsedy výboru společně s ostatními členy výboru v zájmu Společenství úplatných služeb či dodávek třetích osob, je povinen postupovat při tom s péčí řádného hospodáře a v pochybnostech je oprávněn svolat shromáždění Společenství za účelem udělení souhlasu nebo pokynu k využití úplatných služeb či zakoupení jiných dodávek.

#### **Článek IV** **Odměna a náhrada nákladů**

(1) Správci náleží za výkon funkce předsedy výboru dle této smlouvy paušální odměna odvozená od počtu jednotek v domě ve výši **350,- Kč** bez DPH za jednotku měsíčně, tj. celkem **2.100,- Kč** bez DPH měsíčně (dále jen „**paušální odměna**“). Paušální odměna náleží Správci za každý započatý měsíc, ve kterém Správce působil podle obecně závazných právních předpisů ve funkci předsedy výboru SVJ.

(2) V paušální odměně jsou zahrnuty běžné administrativní výdaje spojené s činností statutárního orgánu Společenství. V paušální odměně nejsou zahrnuty zejména náklady vynaložené na soudní a správní poplatky, dále náklady nebo poplatky za služby, k jejichž poskytování je potřeba zvláštního oprávnění a jiné náklady vynaložené jako úhrada třetím osobám za dodávky nebo služby, které Správce vlastními zdroji neposkytuje.

(3) Vedle paušální odměny přísluší Správci odměna za vybrané úkony a činnosti, které je Správce schopen a oprávněn zajistit vlastními zdroji, avšak vzhledem k náročnosti těchto úkonů nebo činností nejsou kryty paušální odměnou (dále jen „**odměna za vybrané úkony**“).

(4) Odměna za vybrané úkony náleží Správci zejména za:

(a) služby obecně vyžadující odborné právní poradenství, tj. zejména

- i. každý návrh na zápis změn do veřejného rejstříku; odměna 1.000,- Kč + DPH 21%,
- ii. každá změna zakladatelských dokumentů jako jsou stanovy, prohlášení vlastníka apod.; odměna ve výši obvyklé schválená shromážděním,

(b) preventivní požární prohlídky, kontrolu hasicích přístrojů a kontrolu tlaků v hydrantech a další obdobné úkony; odměna ve výši schválené shromážděním.

(5) Veškeré úkony nebo činnosti, které jsou samostatně zpoplatněny dle Smlouvy o správě, je Správce oprávněn nadále účtovat Společenství za podmínek a ve výši dle Smlouvy o správě, podobně jako v případě vybraných úkonů.

(6) Nejde-li o odměnu, o které se v této smlouvě výslovně uvádí, že její výše je stanovena včetně DPH, bude k odměnám vypláceným dle této smlouvy připočtena daň z přidané hodnoty ve výši dle platných a účinných právních předpisů.

(7) Společenství dále bere na vědomí a souhlasí s tím, že Správce vlastními prostředky nevykonává níže uvedené služby nebo činnosti a v případě potřeby jejich zajištění při výkonu funkce předsedy výboru společně s ostatními členy výboru, v zájmu Společenství, využije úplatných služeb či dodávek třetích osob jménem Společenství a na jeho účet; jedná se o zejména o tyto služby nebo činnosti:

(a) rozsáhlejší opravy nebo rekonstrukce spravovaného domu nebo zařízení umístěného v domě,

(b) drobné opravy domu, deratizace,

(c) revize a porevizní opravy,

(d) právní služby, vymáhání dluhů, zajištění zastoupení v soudních sporech apod.

(e) a dále všechny služby nebo dodávky, které správce zajišťuje třetí osobou dle Smlouvy o správě, jakož i všechny služby nebo dodávky, jejichž úplatné zajištění prostřednictvím třetích osob je při zajišťování správy domu a pozemku obvyklé, a k jejichž osobnímu výkonu není Správce dle této smlouvy nebo Smlouvy o správě výslovně povinen.

(8) V pochybnostech o povaze služby nebo dodávky a způsobu jejich úhrady je Správce oprávněn svolat shromáždění Společenství; v případech, které nesou odkladu, zajistí správce službu nebo dodávku libovolným způsobem při zachování péče řádného hospodáře.

(9) Paušální odměna dle této smlouvy, jakož i odměna za vybrané úkony, může být správce v případě inflačního nárůstu každoročně navyšována o inflaci předcházejícího kalendářního roku. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) za předcházející kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad. Přepočítání bude provedeno zpětně s účinností od 1. 1. příslušného roku.

## Článek V

### Nahlašování poruch a uplatňování práv členů Společenství

(1) Společenství bere na vědomí, že Správce nedisponuje žádnými prostory umístěnými ve spravovaném domě, a že v případě havárie nebo poruchy je odstranění této havárie nebo poruchy, zabránění dalším škodám a případná odpovědnost Správce výlučně podmíněna včasným ohlášením této havárie nebo poruchy Správci či kterémukoli členovi výboru. Za účelem ohlašování havárií, poruch nebo zajištění jiných operativních úkonů je Společenství povinno písemně pověřit nejméně jednu kontaktní osobu z řad osob bydlících ve spravovaném domě, která se k ohlašování havárií nebo poruch Správci, jakož i poskytování jiné součinnosti Správci, zaváže (dále jen „**kontaktní osoba**“).

(2) Správce není oprávněn přenášet na kontaktní osobu své povinnosti vyplývající z této smlouvy ani udělovat jí pokyny, nejde-li o pokyny směřující k bezprostřední ochraně životů nebo majetku v případě havárie nebo poruchy na domě. Zřízením kontaktní osoby není dotčena obecná povinnost všech osob bydlících v domě podle svých možností a schopností odvrátit újmu, o níž ví nebo musí vědět, a to včetně oznámení hrozící újmy Správci.

(3) Členové Společenství mohou svá práva vyplývající ze stanov Společenství uplatňovat vůči Správci ve funkci předsedy výboru v úředních hodinách určených Správce pro kontakt s veřejností, a to zpravidla po předchozí telefonické nebo elektronické objednávce u Správce; příslušné kontakty Správce jsou zveřejněny na webových stránkách správce [www.sno.cz](http://www.sno.cz), případně vhodným způsobem ve společných prostorách domu.

## Článek VI.

### Závěrečná ustanovení

(1) Tato smlouva byla schválena usnesením shromáždění Společenství dne 01. 03. 2023. Změny a dodatky této smlouvy podléhají předchozímu schválení shromáždění Společenství.

(2) Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.

(3) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží Společenství a dva Správce.

(4) Tato smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Olomouci dne 17.4.2023

Společenství  
Za Společenství vlastníků

Správce  
Za Správu nemovitostí Olomouc, a.s.

---

Správa nemovitostí Olomouc, a.s.,  
předseda výboru,  
zastoupena Ing. Romanem Zelenkou,  
předseda představenstva

---

JUDr. Denisa Trávníčková  
místopředseda představenstva

---

Mgr. Vlastimil Kocián  
člen výboru

---

Ing. Věra Vyhňáková,  
člen představenstva