

# Smlouva č. 48/2023 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 domů Dlouhá 494/56 a 495/58, Olomouc,**  
se sídlem: Dlouhá 495/58, Lazce, 779 00 Olomouc  
IČ: 25902636  
zápis v rejstříku SVJ : Krajský soud v Ostravě, sp.zn.: S 71  
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, Zdeňkem Paličkou, jako místopředsedou výboru a Samírem Chahrourem,  
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 29. 11. 2023 byl Správce zvolen do funkce člena výboru a usnesením výboru ze dne 29. 11. 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, Správcem, jakož i výši odměny Správce za výkon funkce předsedy výboru a některé další vztahy mezi Společenstvím a Správcem.

(4) V domě je ke dni podpisu této smlouvy celkem 46 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 **250,- Kč** bez DPH za jednotku měsíčně, tj. celkem **11.500,- 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:

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,

(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 nesnesou 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. Přepoččet bude proveden 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.

(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 29. 11. 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 21.12.2023

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

---

Zdeněk Palička  
místopředseda výboru

---

Ing. Věra Vyhňáková,  
člen představenstva