

Smlouva č. 51/2024
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 domu v Olomouci, Dukelská ul. č. 904/3**

se sídlem: Dukelská 904/3, 779 00 Olomouc

IČ: 26805987

zápis v rejstříku SVJ : Krajský soud v Ostravě, sp. zn.: S 3220

jehož jménem je oprávněn jednat:

Správa nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc, IČ 25898736, jako předseda společenství vlastníků, zastoupen Ing. Romanem Zelenkou, na základě plné moci ze dne 12. 4. 2019,

(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 předseda společenství vlastníků.

(2) Usnesením shromáždění Společenství ze dne 29. 01. 2024 byl Správce zvolen do funkce předsedy společenství vlastníků (dále jen „**funkce předsedy SVJ**“).

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

(4) V domě je ke dni podpisu této smlouvy celkem 14 jednotek.

Článek II Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Správce se při výkonu funkce předsedy SVJ 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 SVJ s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.

(2) Společenství se zavazuje zaplatit Správci za výkon funkce předsedy SVJ ujednanou odměnu a nahradit mu náklady účelně vynaložené při výkonu funkce předsedy SVJ 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) Správce je 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 člena statutárního orgánu SVJ s pojišťovnou, kde jako pojistník bude uvedeno SVJ a pojištěnou osobou bude člen 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 29. 01. 2024 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 SVJ spadají činnosti vykonávané Správcem dle Smlouvy o správě mezi činnosti, jejichž zajištění je obecnou povinností vyplývající z funkce předsedy SVJ 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 SVJ nebo jiného způsobu zániku jeho funkce předsedy SVJ zůstává Smlouva o správě nadále v platnosti.

(3) Společenství bere na vědomí a souhlasí s tím, že povinností Správce ve funkci předsedy SVJ není osobní výkon veškerých činností souvisejících se správou domu a pozemku, nýbrž že povinností Správce ve funkci předsedy SVJ je 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 SVJ 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 SVJ dle této smlouvy paušální odměna odvozená od počtu jednotek v domě ve výši **300,- Kč** bez DPH za jednotku měsíčně, tj. celkem **4.200,- 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 SVJ.

(2) V paušální odměně jsou zahrnuty běžné administrativní výdaje spojené s činností orgánů 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) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení priznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

c) zajišťuje řádné pojištění nemovitosti a pojištění odpovědnosti za škody,

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství,

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

j) v souladu s občanským zákoníkem, zákonem o službách a s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

k) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

l) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

m) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejným rejstříkům.

n) zajišťuje opravu nebo údržbu společné části anebo stavební úpravu společné části, součástí a příslušenství nemovité věci, která nevyžaduje změnu prohlášení, nepřevyšují-li

náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč, slovy jedno sto tisíc korun českých, a v kalendářním roce nepřesáhnou v souhrnu částku 50.000,- Kč, slovy padesát tisíc korun českých; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, součástech a příslušenstvích nemovité věci nebo o havarijní stav, který musí být bezprostředně odstraněn.

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 SVJ 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.

(5) 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.

(6) Paušální odměna dle této smlouvy, jakož i odměna za vybrané úkony, může být správcem 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. Přepočet 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. 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 v úředních hodinách určených Správcem 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, případně vhodným způsobem ve společných prostorách domu.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

(1) Tato smlouva byla schválena usnesením shromáždění Společenství dne 29. 01. 2024. 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 byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Každé vyhotovení má platnost originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží správce a jedno společenství.

(4) Tato smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva podléhá zveřejnění v Registru smluv.

V Olomouci dne

Společenství
Za Společenství vlastníků

Správce
Za Správu nemovitostí Olomouc, a.s.

Správa nemovitostí Olomouc, a.s.,
předseda společenství vlastníků,
zastoupena Ing. Romanem Zelenkou,
na základě plné moci

JUDr. Denisa Trávníčková,
místopředseda představenstva

Ing. Věra Vyhňáková
člen představenstva