

SMLOUVA o výkonu funkce předsedy SVJ

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

- (1) Společenství vlastníků domu Ruská
se sídlem Ruská
IČ:
Zastoupen:
Zapsané Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka č.
Kontakt: e-mail:

na straně jedné (dale jen "**Společenství**")

- (2) Habitant solutions s.r.o.
sídlem Smíchovská 2609/100, 155 00 Praha 5,
Zastoupená Ing. Petrou Mansfeldovou, jednatelem
zapsaná Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 260473
IČ: 05255601

na straně jedné (dale jen "**Předseda**")

Čl.1

Úvodní ustanovení

- (1) Společenství a Předseda uzavírají tuto smlouvu za účelem úpravy vztahů mezi Společenstvím a Předsedou pro případ, že Předseda bude shromážděním vlastníků Společenství (dále jen „shromáždění“) zvolen do funkce předsedy Společenství.

Čl.2

Předmět smlouvy

- (1) Předseda se zavazuje vykonávat pro Společenství funkci předsedy Společenství.
- (2) Společenství se zavazuje vyplácet Předsedovi za výkon uvedené funkce odměnu.

Čl.3

Obecná práva a povinnosti Předsedy

- (1) Předseda se zavazuje řádně plnit povinnosti předsedy Společenství tak, jak tyto povinnosti vyplývají či v příslušné době budou vyplývat ze stanov Společenství, rozhodnutí shromáždění a z obecně závazných právních předpisů, zejména ze zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a této Smlouvy, zejména zajišťovat plnění úkolů výkonného a statutárního orgánu Společenství.
- (2) V případě, že pokyny shromáždění budou zjevně nevhodné, ať už pro rozpor se zákonem, nebo by jejich dodržení znamenalo újmu Společenství, bude Předseda povinen písemně upozornit Společenství na takovou nevhodnost. Upozornění provede Předseda tak, že jej doručí revizorovi kontrolní komisi nebo jinému kontrolnímu orgánu Společenství, pokud jsou tyto orgány Společenství zřízeny; jinak je zašle jednotlivým vlastníkům.
- (3) Předseda se zavazuje, že bude funkci předsedy vykonávat prostřednictvím osob s odpovídající odborností a znalostmi, s péčí řádného hospodáře, vždy v dobré víře a výlučně v zájmu Společenství, přitom pečlivě a s potřebnými znalostmi. Sjednává se, že pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná Předseda v takovém případě, kdy mohl při svém rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu Společenství, a to při veškerém právním jednání, které mu přísluší jako předsedovi společenství, zejména pak při hájení a prosazování zájmů Společenství a v mezích své působnosti v tomto duchu při řízení Společenství a obchodních jednáních, jakož i při plnění úkolů uložených mu shromážděním.
- (4) Předseda je povinen zajistit, aby osoby, jejichž prostřednictvím bude zajišťovat výkon funkce a s tím související práce pro Společenství, dodržovaly předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisy v oblasti požární ochrany, životního prostředí, případně další předpisy vztahující se k jimi vykonávanému druhu práce a zachovávaly pracovní kázeň.
- (5) Předseda je povinen svoji funkci vykonávat tak, aby předešel neoprávněnému obohacení sebe nebo jakékoliv třetí osoby.
- (6) Předseda je oprávněn zastupovat Společenství a Společenství zavazovat jen v souladu se stanovami Společenství a právními předpisy.
- (7) Předseda se zavazuje informovat shromáždění o výkonu své funkce. Předseda umožní kontrolu vedené dokumentace kontrolní komisi, revizorovi nebo jiné osobě určené shromážděním a poskytne jim přitom veškerou součinnost. Předseda bude dále průběžně informovat členy Společenství o výkonu své funkce prostřednictvím Předsedou určené internetové aplikace, právo k jejímuž užívání Předseda pro Společenství a jeho členy zajistí.
- (8) Předseda bere na vědomí, že nesplnění kterékoliv jeho povinností může mít za následek odpovědnost za škodu, kterou takovým porušením povinností Společenství způsobí.

Čl.4

Práva a povinnosti Předsedy jako výkonného orgánu Společenství

Předseda jako výkonný orgán Společenství zejména:

- (1) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností Společenství, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění,
- (2) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek; tím není dotčena povinnost Předsedy si v případech stanovených stanovami nebo zákonem vyžádat k uzavření smlouvy souhlas shromáždění; součástí tohoto závazku Předsedy je zajištění výběru dodavatelů, s kterými bude uzavřena smlouva v případech, kdy k uzavření smlouvy není třeba souhlas shromáždění; výběr dodavatelů, s kterými bude uzavřena smlouva, k jejímuž uzavření je třeba předchozí souhlas shromáždění, bude Předsedou zajištěn pouze na základě pokynu shromáždění a jeho provedení není zahrnuto v odměně Předsedy dle této smlouvy; součástí závazků Předsedy dle této smlouvy není a není zahrnuto v sjednané odměně provádění kontroly technického stavu domu, vlastní provádění jakýchkoliv oprav, údržby, revizí, úklid společných částí domu apod. (dále jen „technická správa“),
- (3) odpovídá za vedení účetnictví, kontrolu účetní závěrky a za předložení přiznání k daním a plnění další daňových povinností; vlastní vedení účetnictví, tj. zpracování účetních dokladů, vedení zákonem stanovených účetních knih a evidencí, sestavení účetní závěrky a příprava přiznání k dani není součástí závazků Předsedy dle této smlouvy a není zahrnuto v sjednané odměně;
- (4) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření Společenství, zprávu o hospodaření Společenství s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech Společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, řídí a organizuje shromáždění, pokud není v stanovách Společenství uvedeno jinak, a zajišťuje vypracování zápisu a usnesení ze shromáždění; náklady na vlastní organizaci shromáždění – činnost skrutátora a zapisovatele, kopírování a tisk dokumentů, apod. nejsou zahrnuty ve sjednané odměně;
- (5) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- (6) zajišťuje řádné vedení, archivaci a případnou skartaci písemností Společenství (včetně evidence členů, zápisů a usnesení shromáždění); náklady na archivaci mimo prostoy domu a případnou skartaci nejsou zahrnuty ve sjednané odměně,
- (7) připravuje podklady pro změnu výše záloh na úhradu za služby a výše příspěvků vlastníků jednotek, navrhuje výši záloh na úhradu za služby; zasílání informací jednotlivým vlastníkům jednotek podle usnesení shromáždění o výši záloh na úhradu za služby a výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku není předmětem závazků Předsedy dle této smlouvy a není zahrnuto v sjednané odměně,
- (8) provádí kontrolu vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků; vlastní provedení vyúčtování a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků není předmětem závazků Předsedy dle této smlouvy a není zahrnuto v sjednané odměně;
- (9) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám
- (10) zajišťuje včasné uplatňování pohledávek Společenství,
- (11) vyřizuje žádosti, doporučení, připomínky a stížnosti členů Společenství.

Čl.5

Práva a povinnosti Předsedy jako statutárního orgánu Společenství

Předseda jako statutární orgán Společenství zejména:

- (1) činí právní úkony jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména uzavírá smlouvy,
- (2) 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,
- (3) jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
- (4) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a záloh na služby,
- (5) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet Společenství zálohu na pokrytí nedostatku peněžních prostředků z důvodu těchto dluhů tak, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena,
- (6) podává žalobu proti vlastníkovi jednotky pro neplnění povinností vlastníka jednotky, včetně podání návrhu na nařízení prodeje jednotky,
- (7) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k veřejnému rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Čl.6

Práva a povinnosti Společenství

- (1) Společenství se zavazuje vytvořit Předsedovi odpovídající podmínky k výkonu jeho funkce a předat mu všechny informace, údaje a podklady nutné k výkonu jeho činnosti, jakož i poskytnout součinnost k řádnému výkonu funkce.
- (2) Společenství se zavazuje zajistit plnění závazků ke správě domu a pozemků Společenství, které jsou dle zákona a stanov Společenství odpovědností předsedy společenství, ale dle výše uvedených ustanovení této smlouvy nejsou předmětem závazků Předsedy dle této smlouvy ani zahrnuty v jeho odměně, určením osoby, která bude tyto činnosti zajišťovat (dále jen „správce“) a schválit uzavření smlouvy se správcem na zajištění administrativní a účetní služby i uzavření smlouvy na zajištění technické správy a uzavření smlouvy na zajištění havarijního dispečinku.
- (3) Společenství se zavazuje určit kontaktní osobu, která bude zajišťovat vyvěšení vytištěných informací od Předsedy na nástěnku v domě. Takovou kontaktní osobou je ke dni uzavření této smlouvy: Anna XXXXX. Společenství je oprávněno tuto kontaktní osobu kdykoliv změnit; změna je účinná dnem doručení identifikace nové kontaktní osoby Předsedovi.

Čl.7

Místo výkonu funkce

- (1) Předseda bude plnit své závazky z této smlouvy z místa svého sídla nebo jiném místě zvoleném Předsedou a to jednou týdně každé úterý na adrese: Syntea software group, a.s., Radlická 591/115, Praha 5, a to v době od 10.00 do 13.00. Předseda bude plnit své závazky, resp. poskytovat služby dle této smlouvy, v sídle Společenství nad uvedený rámeček dále v případě nezbytně nutném, nebo pokud bude o to výslovně v jednotlivém případě Společenstvím požádán. V takovém případě náleží Předsedovi náhrada nákladů s tím vzniklých.

Čl.8

Odměna

- (1) Společenství bude Předsedovi vyplácet za jeho činnost dle této smlouvy odměnu, jejíž měsíční výše je stanovena jako součet:
 - a) částky Kč 6.000,- a

b) násobku částky Kč 50 a počtu jednotek v domě.

Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH.

- (2) Po dobu, po kterou bude účinná Smlouva o poskytování administrativních, ekonomických a účetních služeb mezi Společenstvím a společností Habitant solutions s.r.o., IČ 05255601, snižuje se odměna sjednaná za každou jednotku uvedená v článku 8.1 bodě (b), případně valorizovaná postupem dle článku 8.5 níže, o částku 20 Kč.
- (3) Ve sjednané odměně není zahrnuta náhrada nákladů vzniklých Předsedovi v souvislosti s poskytováním služeb dle této smlouvy, jako jsou: cestovní náklady, soudní a správní poplatky za zpoplatněná podání úřadům jménem Společenství, výpisy z úřední dokumentace, ověřování dokumentů Společenství, poštovné za poštovní zásilky posílané jménem Společenství, odměna správce, odměny advokátů, znalců, auditorů, daňových poradců, odměna za zpracování podkladů pro banky za účelem poskytnutí úvěru, poštovné spojené s rozesíláním dokumentů Společenství. Společenství se zavazuje nahradit Předsedovi veškeré náklady účelně vynaložené Předsedou v souvislosti s poskytováním služeb dle této smlouvy.
- (4) Měsíční odměna a náhrada nákladů je splatná nejpozději do 15. dne následujícího kalendářního měsíce na bankovní účet Předsedy písemně oznámený Předsedou Společenství. Odměna za dobu kratší než jeden měsíc bude odpovídat poměru počtu dní, po který byla funkce Předsedou vykonávána a počtu všech pracovních dní v daném měsíci.
- (5) Smluvní strany se dohodly, že výše smluvní odměny bude valorizována podle průměrné meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikované Českým statistickým úřadem, a to zpětně, vždy k 1. lednu každého kalendářního roku. O výši nárůstu ceny bude Předseda informovat Společenství nejpozději do 31. 1. kalendářního roku, v kterém bude cena o průměrnou míru inflace valorizována. Toto ustanovení bude použito nejdříve k 1. 1. 2018.

Čl.9

Nevýhradní výkon funkce

- (1) Společenství prohlašuje, že je mu známo, a souhlasí s tím, že Předseda je společností podnikající v oboru služeb pro společenství vlastníků jednotek a že tedy poskytuje a nabízí služby, které jsou předmětem plnění Předsedy dle této smlouvy i jiným společenstvím vlastníků.

Čl.10

Trvání smlouvy

- (1) Tato smlouva se uzavírá na dobu výkonu funkce předsedy společenství a nabývá účinnosti dnem zvolení Předsedy do funkce předsedy, nejdříve však účinností smlouvy uzavřené mezi Společenstvím a správcem na zajištění administrativní a účetní služby a smlouvy na zajištění technické správy a smlouvy na zajištění havarijního dispečinku.
- (2) Společenství je oprávněno kdykoliv Předsedu z funkce odvolat.
- (3) Předseda je oprávněn odstoupit ze své funkce oznámením doručeným Společenství. Jeho funkce a tím tato smlouva končí dnem, kdy shromáždění odstoupení Předsedy na své schůzi projednalo, nejpozději však uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (4) Ustanovení smlouvy, která upravují poměry stran i po zániku této smlouvy, jsou platná a účinná i po zániku smlouvy.

Čl.11

Závěrečná ustanovení

- (1) Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu oběma smluvními stranami. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu. Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ujednání smluvních stran o předmětu této smlouvy, včetně ústních dohod.

- (2) Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí k tomu, aby spory vzniklé v souvislosti s touto smlouvou byly vyřešeny smírnou cestou. Nebude-li možné dosáhnout mezi smluvními stranami smírného řešení, bude spor řešen příslušným soudem České republiky.
- (3) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech v českém jazyce s platností originálu, přičemž každá strana obdrží jedno vyhotovení.
- (4) Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu pročetly, jejímu obsahu porozuměly, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Praze dne

V Praze dne

.....
Za objednatele.....
Za poskytovatele Habitant solutions s.r.o.
Ing. Petra Mansfeldová, jednatel