

# Smlouva o výkonu funkce předsedy společenství vlastníků jednotek

## I. Smluvní strany

### **Společenství vlastníků jednotek Mezilesí 2061 – 2070**

zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle S, vložka 14321

se sídlem Mezilesí 2069/42, Horní Počernice, 193 00 Praha 9

IČ: 29152356

zastoupeno PhDr. Miroslavem Kadlecem, předsedou výboru

Petrou Koubovou, místopředsedou výboru

(dále jen „**Společenství**“)

a

### **100 DIRECT s.r.o.**

zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle C, vložka 266411

se sídlem Radlická 1305/69, Smíchov, 150 00 Praha 5

IČ: 055 85 848

kteřou při výkonu funkce předsedy níže uvedeného společenství vlastníků jednotek zastupuje Ing. Miroslav Douša, nar. 19.1.1969, bytem Pod areálem 466/28, Štěrboholy, 102 00 Praha 10, a to na základě plné moci, která tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy

(dále jen „**Předseda**“)

## II. Úvodní ustanovení

1. Rozhodnutím shromáždění Společenství, přijatým dne 11.11.2022, byla obchodní společnost 100 DIRECT s.r.o. v souladu se stanovami Společenství zvolena do funkce předsedy Společenství, a to s účinností od 01.01.2023, který je dnem vzniku funkce společnosti 100 DIRECT s.r.o. jakožto předsedy Společenství.
2. Společnost 100 DIRECT s.r.o. prohlašuje, že ji při výkonu funkce předsedy Společenství bude zastupovat Ing. Miroslav Douša, nar. 19.1.1969, bytem Pod areálem 466/28, Štěrboholy, 102 00 Praha 10, k čemuž mu společnost 100 DIRECT s.r.o. udělila plnou moc, která tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly na uzavření této Smlouvy, která stanoví práva a povinnosti vyplývající z výkonu funkce předsedy SVJ.

## III. Výkon funkce Předsedy

1. Předseda prohlašuje, že výkon funkce Předsedy SVJ bude provádět v rozsahu a za podmínek stanovených občanským zákoníkem, stanovami Společenství a touto smlouvou.
2. Předseda je povinen být dostupný na telefonním čísle 777 114 707 a e-mailu [svjpredseda@svjpredseda.cz](mailto:svjpredseda@svjpredseda.cz). Předseda má zřízenou datovou schránku cca6zwm. Adresa kanceláře: Bobkova 747/32, Černý Most, 198 00 Praha 9.
3. Předseda je statutárním orgánem Společenství. Předseda řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu, pozemku a s předmětem činnosti Společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a stanov Společenství ve výlučné působnosti shromáždění Společenství (příp. kontrolní komise

Společenství), anebo si je shromáždění Společenství k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá předseda shromáždění Společenství.

4. Předseda zastupuje SVJ navenek samostatně ve všech záležitostech. Závazek k výkonu funkce předsedy Společenství je závazkem osobní povahy, který za Předsedu plný osoba, kterou Předseda k osobnímu výkonu této funkce zmocnil, jinak ji plní statutární zástupce Předsedy. Předseda se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit jinou osobou, než pověřeným zástupcem či statutárním orgánem.
5. Předseda je volen a odvoláván shromážděním Společenství. Funkční období předsedy činí pět let. Předseda může být do své funkce zvolen opětovně.
6. Předseda jako výkonný orgán Společenství zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností Společenství podle zákona a stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění Společenství; zajišťuje plnění usnesení shromáždění Společenství a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním,
  - c) zajišťuje a předkládá podklady pro jednání shromáždění Společenství, svolává shromáždění Společenství, předkládá shromáždění Společenství zprávu o hospodaření Společenství, 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,
  - d) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku, rozpočet a písemné materiály, které má shromáždění Společenství projednat,
  - e) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství,
  - f) sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění Společenství výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - g) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - h) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství,
  - i) zveřejňuje na webových stránkách Společenství zápisy ze schůzí shromáždění a další základní dokumenty a informace, týkající se chodu Společenství.
7. Předseda jako statutární orgán Společenství zejména:
  - a) za Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,
  - b) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek,
  - c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - d) v souladu s právními předpisy, se stanovami Společenství a s usneseními shromáždění Společenství činí právní jednání za Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména uzavírá smlouvy.
8. Předseda je povinen o veškerých právních jednáních bezodkladně informovat kontrolní komisi, pokud je zvolena. V případě právních jednání, jejichž finanční hodnota přesahuje 70.000,- Kč je předseda povinen jednat pouze s předchozím souhlasem kontrolní komise, je-li zvolena, jinak se souhlasem shromáždění Společenství. V případě, že se kontrolní komise nevyjádří do 5ti dnů od vyžádání si souhlasu se zamýšleným jednáním, považuje se toto jednání za schválené. Předchozího souhlasu kontrolní komise není třeba při

jednání v bezodkladných záležitostech, avšak Předseda je povinen o těchto jednáních neprodleně informovat kontrolní komisi. Předseda a kontrolní komise si mezi sebou sjednají závazný způsob komunikace a sdělí si kontaktní údaje a postup, kterým bude probíhat vzájemná komunikace dle tohoto odstavce. V případě, že kontrolní komise neschválí jednání Předsedy a Předseda bude na tomto jednání trvat, je Předseda povinen svolat shromáždění Společenství a o projednávané věci rozhodne shromáždění Společenství.

9. Předseda je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
  - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v jednotlivém případě nepřesáhne částku 70.000,- Kč;
  - b) zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v jednotlivém případě nepřesáhne částku 70.000,- Kč.
10. Předseda je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 70.000,- Kč a musí informovat kontrolní komisi, pokud je zvolena; při částce nad 70.000,- Kč si musí Předseda vyžádat předchozí schválení kontrolní komise, je-li zvolena; rozhodnutí o investicích převyšujících jednorázově částku 100.000,- Kč jsou výlučně v pravomoci shromáždění Společenství. Není-li zvolena kontrolní komise, musí si Předseda vyžádat potřebný souhlas od shromáždění Společenství. Finanční limity a nutnost předchozího schválení, které jsou stanoveny předsedovi v tomto odstavci neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
11. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 70.000,- Kč je oprávněn Předseda oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele a o tomto výběrovém řízení je povinen zpracovat záznam. To neplatí pro opravy způsobené havárií na společných částech.
12. Předseda postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů Společenství tak, že nejdříve 30 dnů po vzniku dluhu vyzve vlastníka k úhradě dluhu prostřednictvím e-mailu na adresu, kterou má člen uvedenou v seznamu členů nebo vhozením výzvy do poštovní schránky člena. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle Předseda předžalobní výzvu k úhradě doporučeným dopisem na adresu dlužníka, kterou má uvedenou v seznamu členů. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání předžalobní výzvy dlužnou částku neuhradí, je Předseda oprávněn vymáhat dlužnou částku soudně, či ji předat k vymáhání třetí osobě. Veškeré náklady spojené s vymáháním dlužné částky jdou k tíži dlužníka. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má Předseda právo vymáhat též sankce z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši určené shromážděním Společenství. Předseda má právo uzavřít za Společenství s dlužníkem splátkový kalendář, bez možnosti odpuštění dluhu.
13. Předseda, resp. jím určený zástupce, se zavazuje vykonávat funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že Předseda, resp. jím určený zástupce, jedná nedbale, pokud není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce Předsedy nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

14. Společnost DIRECT s.r.o. prohlašuje, že je tato společnost je v dostatečném rozsahu pojistného krytí pojištěna pro případ vzniku odpovědnosti za škodu, způsobenou při výkonu funkce předsedy Společenství. Společnost DIRECT s.r.o. a její pověření zástupce odpovídají za to, že toto pojištění bude trvat po celou dobu výkonu funkce předsedy Společenství.

### III. Omezení výkonu funkce Předsedy

1. Předseda rozhoduje o jednotlivých výdajích dle platných stanov Společenství a dle rozhodnutí shromáždění Společenství a v souladu s touto smlouvou (viz. čl. III.).
2. Předseda se zavazuje při výkonu funkce dodržovat veškerá omezení, jež se na něj či na jeho výkon funkce vztahují podle platných právních předpisů, stanov Společenství, případně podle závazného rozhodnutí shromáždění Společenství.
3. Předseda je povinen nahlásit bez zbytečného odkladu Společenství svůj úpadek, popřípadě jiné překážky zabraňující mu či omezujícího ho ve výkonu jeho funkce, a to především pokud jde o jejich důvod a přibližnou délku trvání. Předseda učiní toto oznámení o úpadku e-mailem na adresy vlastníků jednotek (členů Shromáždění) uvedené v seznamu členů a vyvěsí oznámení o svém úpadku rovněž ve všech vchodech na domovních vývěskách společenství.
4. Předseda je oprávněn ze své funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro Společenství nevhodná. V případě odstoupení z funkce je Předseda povinen vytipovat a navrhnout Společenství vhodného kandidáta na tuto funkci.

### IV. Odměna

1. Za řádný výkon funkce Předsedy náleží Předsedovi předem dohodnutá paušální odměna stanovena fixní částkou **ve výši 11.000,- Kč měsíčně bez 21% DPH, tj. 13.310,- Kč včetně 21 % DPH.** Veškeré náklady spojené výkonem činnosti Předsedy jsou zahrnuty v této sjednané odměně, s výjimkou cestovného. Předseda má nárok na úhradu cestovních výdajů, pokud bude Předseda plnit povinnosti při výkonu své funkce mimo svoji kancelář či mimo adresu Společenství (např. v případě jednání s případnými subdodavateli v rámci výběrových řízení), a to v paušální výši 300 Kč za cestu tam a zpět. Odměna bude hrazena bezhotovostním převodem na bankovní účet Předsedy, uvedený v příslušném daňovém dokladu.
2. Výše odměny může být upravována každoročně vždy k 1. lednu podle průměrné meziroční míry inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem, nejdříve však v roce 2024. Oznámení o zvýšení odměny dle předchozí věty zašle Předseda Společenství s uvedením nové výše odměny, přičemž nová výše odměny bude účinná od 1. ledna příslušného kalendářního roku.
3. Jakoukoliv jinou odměnu, na kterou nemá Předseda nárok, je možné Předsedovi poskytnout pouze se souhlasem shromáždění Společenství.

### V. Povinnost mlčenlivosti

1. Předseda je povinen zachovávat mlčenlivost o informacích, které jsou v rámci Společenství nebo zákonem označovány za důvěrné a o dalších skutečnostech, jejich prozrazení třetím osobám by mohlo způsobit Společenství škodu či jinak negativně ovlivnit stav majetku Společenství, jeho činnosti či dobrou pověst Společenství či by

mohlo vést k neodůvodněnému obohacení na straně jiného, ledaže by povinnost sdělit tyto informace či skutečnosti vyplývala pro Předsedu z právního předpisu či pravomocného rozhodnutí státního orgánu.

2. Povinnost mlčenlivosti podle tohoto článku smlouvy trvá i po zániku funkce Předsedy. Předseda není oprávněn po skončení výkonu funkce informace uvedené v odstavci 1. tohoto článku jakýmkoliv způsobem rozšiřovat či využít či umožnit jejich šíření či využití.

## **VI. Trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu výkonu funkce Předsedy Společenství.
2. Tato smlouva bude ukončena, resp. doba výkonu funkce Předsedy končí, uplynutím funkčního období Předsedy, odstoupením nebo odvoláním Předsedy z jeho funkce, ztrátou způsobilosti být předsedou Společenství.
3. V případě ukončení této smlouvy z jakéhokoliv důvodu je Předseda povinen řádně informovat Společenství o všech krocích, které jsou nezbytné v souvislosti s ukončením jeho povinností předsedy SVJ, vrátit a předat Společenství veškeré dokumenty vztahující se ke Společenství (smlouvy, účetní dokumenty, korespondenci, atd.), dokončit úkony, které nesnesou odkladu, nebo jejichž neprovedením by mohla Společenství vzniknout škoda, pokud Předseda neobdrží od Společenství jiný pokyn.

## **VII. Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 01.01.2023.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
3. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují ke smlouvě své vlastnoruční podpisy.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
  - Příloha č. 1: Plná moc pro Ing. Miroslava Doušu
  - Příloha č. 2: Kopie pojistné smlouvy týkající se pojištění Předsedy SVJ

V Praze dne 11.11.2022

.....  
**Společenství vlastníků jednotek**  
**Mezilesí 2061-2070**  
PhDr. Miroslav Kadlec, předsedou výboru  
Petra Koubová, místopředseda výboru

.....  
**100 DIRECT s.r.o.**  
Ing. Miroslav Douša