



STEJNOPIS

2A95QJ

Strana první

NZ 620/2021

N 629/2021

---- N o t á ř s k ý z á p i s ----

sepsaný dne dvacátého třetího září roku dva tisíce dvacet jedna (23. 09. 2021) mnou Mgr. Ondřejem Krejčovským, notářem v Prostějově, a to v mé notářské kanceláři v Prostějově, Žižkovo nám. 133/20.-----

Účastník:-----

Společnost s firmou **Tomáš Wolker Servisní s.r.o., člen koncernu Tomáš Wolker Stavitelství s.r.o.,** se sídlem U Stadionu 2459/1, 796 01 Prostějov, identifikační číslo 039 29 248, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 85567, jejíž existence mi byla prokázána výpisem z obchodního rejstříku ze dne 23. 09. 2021, zastoupená panem Tomášem Wolkerem, dat. nar. 01. 08. 1969, pobyt Vrahovická 615/61, Vrahovice, 798 11 Prostějov, dle výpisu z obchodního rejstříku a dle vlastního prohlášení jednatelem oprávněným jednat za společnost samostatně, jehož totožnost mi byla prokázána platným úředním průkazem a který prohlašuje, že je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, že není se společností ve střetu zájmů a že společnost jako úpadce nepodala insolvenční návrh a není v úpadku, -----

činí přede mnou toto právní jednání:-----

--- o založení společenství vlastníků --- --- jednotek schválením stanov ---

Za prvé: -----

Společnost s firmou **Tomáš Wolker Servisní s.r.o., člen koncernu Tomáš Wolker Stavitelství s.r.o.** prohlašuje, že je jediným vlastníkem všech jednotek vymezených podle občanského zákoníku v pozemku parc. č. 5415/9 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 4739, bytový dům, na adrese Partyzánská 4739/36, 796 01 Prostějov, jak je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, na listu vlastnictví číslo 17159 a 17162 pro obec a katastrální území Prostějov. -----

Za druhé: -----

Společnost s firmou Tomáš Wolker Servisní s.r.o., člen
koncernu Tomáš Wolker Stavitelství s.r.o. v souladu s ust.
§ 1200 občanského zákoníku zakládá společenství vlastníků
jednotek schválením stanov společenství vlastníků, jejichž
úplné znění zní takto: -----

----- Stanovy společenství vlastníků jednotek -----
----- s názvem Společenství vlastníků Partyzánská 4739/36, Prostějov -----

----- ČÁST PRVNÍ -----
----- VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ -----

----- Čl. I -----
----- Základní ustanovení -----

1. Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. ---
2. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
3. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. -----
5. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv. -----
6. Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku a řídí se platnou legislativou a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „zákon“). -----

----- Čl. II -----
----- Název a sídlo společenství -----

Název společenství: Společenství vlastníků Partyzánská 4739/36, Prostějov -----
Sídlo společenství: Partyzánská 4739/36, 796 01 Prostějov -----

----- ČÁST DRUHÁ -----
----- PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ -----

----- Čl. III -----
----- Správa domu a další činnosti -----

1. Správou domu se rozumí zajišťování: -----
 - a) provozu domu a pozemku, -----
 - b) údržby a oprav společných částí nemovité věci, -----

- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, -----
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, vstupních dveří a vjezdových vrat, -----
 - e) výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, -----
 - f) revizí a oprav domovní kotelny v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu, -----
 - g) prohlídek a čištění komínů, -----
 - h) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, -----
 - i) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, -----
 - j) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu. -----
2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o: -----
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo, -----
 - b) pojištění domu, -----
 - c) nájmu společných částí domu a pozemků, -----
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů. -----
4. Při plnění úkolů podle platné legislativy a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou nemovité věci: -----
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou (dále jen "příspěvky na správu"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. III, -----
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány, -----
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství, -----
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, -----
 - f) vedení seznamu členů společenství. -----
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, revize. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména: -----
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím, -----
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství, -----
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování. -----
6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám, než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv. -----
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu platných právních předpisů společenství dále zajišťuje zejména: -----
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství, -----
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek, -----

- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů. -----
8. Náklady na správu domu představují zejména: -----
- a) náklady na údržbu a opravy společných částí budovy, případně pozemků přináležejících k domu -----
 - b) daň z nemovitosti, pokud nelze uplatnit osvobození od daně -----
 - c) pojištění budovy -----
 - d) mzdové náklady včetně odvodu na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz budovy (úklid, údržba, revize apod.) -----
 - e) spotřeba energií ve společných částech domu (vody, elektřiny, popř. plynu a topení) -----
 - f) odvoz a zneškodňování odpadků (není-li zákonem upraveno jinak) -----
 - g) spotřeba studené a teplé vody v jednotkách -----
 - h) stočné -----
 - i) ostatní náklady vztahující se přímo k budově -----
 - j) ostatní náklady vztahující se k pozemkům -----
- Na úhradu nákladů uvedených v bodě a) až j) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu, není-li určeno dohodou jinak. -----
9. Kromě záloh je vlastník jednotky povinen hradit správci stanovenou částku za výkon správy budovy. -----

----- Čl. IV -----

----- Změna prohlášení, změny společných částí domu -----

1. Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejích práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek-----
2. Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna -----
 - a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky, -----
 - b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo -----
 - c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení. -----

----- ČÁST TŘETÍ -----

----- ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ -----

----- Čl. V -----

----- Společná ustanovení -----

1. Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění, -----
 - b) předseda společenství vlastníků. -----
2. Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Předsedou společenství vlastníků může být právnická nebo fyzická osoba, která je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li předsedou

- společenství vlastníků právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu -----
3. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a předseda společenství vlastníků se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. Společenství vlastníků však může udělovat zmocnění jiným osobám k zastupování společenství při jednotlivých úkonech. -----
 4. Funkční období předsedy společenství vlastníků je pět let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce předsedy společenství vlastníků dále zaniká odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, nebo zánikem členství ve společenství. -----
 5. Předseda společenství vlastníků může být volen opětovně. Předsedovi společenství vlastníků může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její výši nebo způsob jejího stanovení schvaluje shromáždění. -----
 6. Předseda společenství vlastníků může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.-----
 7. Předseda společenství vlastníků může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupí-li předseda společenství vlastníků ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká jeho funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení, ledaže shromáždění vlastníků svým rozhodnutím vyjádří souhlas s dřívějším dnem zániku funkce. -----
 8. Shromáždění hlasuje veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
 9. Shromáždění může pro zajištění specifických úkolů jmenovat skupiny s odborným pověřením (větší investiční celky, cílená kontrola hospodaření, řešení mimořádných situací aj.).-----

----- Čl. VI -----
----- Shromáždění -----

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----
2. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. -----
3. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. -----
4. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. -----
5. Shromáždění volí a odvolává předsedu společenství vlastníků; volí a odvolává vedoucí odborných skupin, rozhodne-li o jejich zřízení. -----
6. Do působnosti shromáždění patří: -----
 - a) změna stanov, -----
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,-----
 - d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
 - e) rozhodování -----
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----

2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč, nejde-li o havarijní stav, nebo nehrozí riziko prodloužení, -----
- f) udělování předchozího souhlasu -----
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku vyšší než 50.000,- Kč v jednotlivém případě, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného, -----
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----
 5. ke všem dalším výdajům, spojeným se správou domu, nad částku 50.000,- Kč v jednotlivém případě nebo s tímž smluvním partnerem v průběhu jednoho účetního období, -----
- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
7. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně patnáct dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka se doručuje do poštovních schránek v domě jednotlivým členům společenství, na žádost člena společenství může být toto doručení nahrazeno elektronickou pozvánkou zaslanou na členem uvedenou elektronickou adresu, a vždy se pozvánka vyvěšuje na nástěnce v domě. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. -----
8. Jednání shromáždění řídí předseda společenství vlastníků nebo osoba, kterou řízením shromáždění předseda společenství vlastníků pověřil; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 3. věta druhá řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. -----
9. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. Pokud shromáždění nebude usnášeníschopné, připouští se konání náhradního shromáždění, které se bude konat patnáct minut po čase zahájení původního svolaného shromáždění. Náhradní shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají alespoň čtyřicet procent všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Vlastník jednotky se k účasti na shromáždění a při hlasování může nechat zastoupit jinou osobu, a to na základě písemné plné moci. -----
10. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. V případě rozdílných návrhů usnesení bude hlasováno tak, že nejprve se hlasuje o původním návrhu. Pokud je návrh přijat, je hlasování ukončeno. Není-li přijat, hlasuje se o protinávrzích v pořadí, v jakém byly. -----
11. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli člena společenství soud. -----
12. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby

- soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
13. Soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí učinit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.-----
 14. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----
 15. Tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:-----
 - a) schválení nebo změně stanov, -----
 - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 6 písm. f) bod 4, -----
 - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, -----
 - d) rozdělení zisku z hospodaření společenství. -----
 16. Ke zvolení předsedy společenství vlastníků je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.-----
 17. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. -----
 18. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství vlastníků. -----

----- Čl. VII -----

----- Rozhodování mimo zasedání -----

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Přijetí rozhodnutí mimo zasedání lze navrhnout i v jiných případech. -----
2. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.-----
3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, přičemž tato lhůta činí patnáct dní. -----
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.-----
5. Předseda společenství vlastníků oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.-----
6. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. -----

----- Čl. VIII -----

----- Předseda společenství vlastníků -----

1. Předseda společenství vlastníků je statutárním a výkonným orgánem společenství. Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství samostatně. -----

2. Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním. -----
3. Předseda společenství vlastníků rozhoduje o všech záležitostech společenství, pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech nevyhradilo shromáždění. Předseda společenství vlastníků plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. -----
4. Předseda společenství vlastníků zejména: -----
 - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo; -----
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání; -----
 - c) sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku, stanoví výši záloh na služby a zajišťuje jejich vyúčtování podle schváleného způsobu rozúčtování; -----
 - d) odpovídá za vedení účetnictví společenství, sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení; -----
 - e) odpovídá za podání přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá pro společenství ze zákona; -----
 - f) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.; -----
 - g) v souladu s platnými zákony, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy; -----
 - h) 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; -----
 - i) sjednává pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti a dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky; -----
 - j) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku. -----
 - k) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství, činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami domu a pozemku a na úhradách záloh za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování; -----
 - l) zajišťuje bez vyjádření shromáždění všechny drobné opravy ve společných prostorách do 50.000,- Kč a nezbytné havarijní opravy společných částí domu, nebo hrozí-li riziko prodlení. -----
5. Předseda společenství vlastníků odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se předseda společenství vlastníků zproští, jestliže prokáže, že škodu nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. -----
6. Prvním předsedou společenství vlastníků je Tomáš Wolker, dat. nar. 01. 08. 1969, pobyt Vrahovická 615/61, Vrahovice, 798 11 Prostějov. -----

----- Čl. IX -----

----- Skupiny s odborným pověřením -----

Rozhodne-li shromáždění o vytvoření skupiny s odborným pověřením, ustanoví vedoucího skupiny a náplň činnosti skupiny. Ustanovení dalších členů skupiny provede předseda společenství vlastníků na návrh vedoucího skupiny. Skupina nemá oprávnění jednat za společenství navenek, ledaže by k tomu byla písemně předsedou společenství vlastníků zmocněna. -----

----- Čl. X -----

----- Jednání dalších osob za společenství -----

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. -----
2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním. -----
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství. -----
4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit předsedovi společenství vlastníků. -----

----- ČÁST ČTVRTÁ -----
----- ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ -----

----- Čl. XI -----
----- Vznik členství -----

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká -----
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, -----
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství. -----
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky, nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. -----
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. -----

----- Čl. XII -----
----- Práva a povinnosti vlastníka jednotky -----

1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. -----
2. Vlastník jednotky spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy. -----
3. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. -----
4. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu a pozemku své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů. -----
5. Osoba odpovědná za správu domu vede seznam vlastníků jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, v rozsahu stanoveném v odst. 4. -----
6. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání. -----

7. Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie. -
8. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. -----
9. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
10. Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpозději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. -----
11. Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 10, není-li zvláštním právním předpisem stanoveno jinak. -----
12. Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu. -----
13. Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.-----
14. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. -----
15. Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 1, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků jednotek, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Provádě-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám. -----
16. Na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Ve výstraze podle předchozí věty se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkově vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však třicet dnů. S podáním návrhu musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka porušujícího povinnosti dle věty první tohoto odstavce.-----
17. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. -----
18. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. -----

----- Čl. XIII -----

----- Zánik členství ve společenství -----

1. Členství ve společenství zaniká: -----
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby, -----
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví, -----
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství, -----

- e) zrušením společenství vlastníků. -----
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství vlastníků.-----

----- ČÁST PÁTÁ -----

----- HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ, PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU -----

----- Čl. XIV -----

----- Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem -----

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. -----
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle platných právních předpisů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správcem též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1. -----
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Předseda společenství vlastníků může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.-----
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Předseda společenství vlastníků odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. -----
5. Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.----
6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----

----- Čl. XV -----

----- Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, -----

----- pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb -----

----- a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky -----

----- Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby -----

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách stanovených příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VI. odst. 6 písm. c) a d)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce, a to nejpozději do patnáctého dne běžného kalendářního měsíce. -----
2. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda společenství vlastníků ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na

- schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku. -----
3. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat. -----
 4. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu. -----
 5. Není-li usnesením shromáždění vlastníků stanoveno jinak, platí, že náklady na služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor budou účtovány jednotlivým bytům a nebytovým prostorům na základě předfakturace bez navýšení; Způsob rozúčtování nákladů: -----
 - Voda: dle skutečné spotřeby zjištěné za zúčtovací období na vodoměru v příslušném bytě nebo nebytovém prostoru s tím, že rozdíl mezi součtem hodnot všech vodoměrů a hodnotou na patním měřidle bude rozúčtován dle poměru jednotlivých náměrů jednotkových vodoměrů, -----
 - El. energie do spol. prostor: dle spoluhl. podílu na spol. prostorách, -----
 - Úklid spol. prostor: dle spoluhl. podílu na spol. prostorách -----
 - Údržba a opravy spol. prostor: dle spoluhl. podílu na spol. prostorách -----

----- Čl. XVI -----

----- Zánik společenství -----

1. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.---
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.-----
3. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech. -----
4. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové spoluvlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu, jaký měl vlastník jednotky na společných částech. -----
5. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové spoluvlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí. -----
6. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva udělený v písemné formě. -----
7. Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků. -----

----- Čl. XVII -----

----- Závěrečná ustanovení -----

Tyto stanovy mohou být měněny v rozsahu a způsobem stanoveným dle zákona. -----

Tyto stanovy ruší a v plném rozsahu nahrazují stanovy, které byly součástí prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 05. 12. 2019. -----

Za třetí: -----

Účastník předkládá notáři čestné prohlášení předsedy ze dne 23. 09. 2021, rejstřík trestů předsedy ze dne 23. 09. 2021 a výpis z katastru nemovitostí ze dne 23. 09. 2021.-----

Za čtvrté: PROHLÁŠENÍ NOTÁŘE -----

Notář podle § 70 a § 70a notářského řádu potvrzuje, že jsou splněny předpoklady pro sepsání tohoto notářského zápisu, zejména pak že:-----

- a) právní jednání je v souladu s právními předpisy, se kterými soulad právního jednání vyžaduje zvláštní právní předpis,--
- b) právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku,-----
- c) byly splněny formality, které stanoví pro právní jednání a pro zápis do veřejného rejstříku zvláštní právní předpis.--

O tom byl sepsán tento notářský zápis a po prohlášení účastníka, že si jej přečetl, jím v celém rozsahu schválen.---

Tomáš Wolker Servisní s.r.o., člen koncernu Tomáš Wolker Stavitelství s.r.o., Tomáš Wolker v.r.

L.S.

Mgr. Ondřej Krejčovský, notář v Prostějově
Mgr. Ondřej Krejčovský v.r.

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s
notářským zápisem. - - - - -
Stejnopis byl vyhotoven dne 24. 09. 2021 - - - - -