

Mgr. Ondřej Krejčovský, notář v Prostějově

Žižkovo nám. 88/5, 796 01 Prostějov

tel/fax: 582 346 746, e-mail: notar@notarkrejcovsky.cz, www.notarkrejcovsky.cz

N 1194/2016 ----- NZ 743/2017

----- Strana první -----

--- S t e j n o p i s ---

---- N o t á ř s k ý z á p i s ----

sepsaný dne jedenáctého září roku dva tisíce sedmnáct (11. 09. 2017) mnou Mgr. Ondřejem Krejčovským, notářem v Prostějově, a to v mé notářské kanceláři v Prostějově, Žižkovo nám. 88/5,-----

Účastníci:-----

1. Družstvo s firmou "**BYTOVÉ DRUŽSTVO Padlých Hrdinů 8**" - **družstvo**, se sídlem nám. Padlých hrdinů 2528/8, 796 01 Prostějov, identifikační číslo 255 17 651, které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 2997, jehož existenci jsem zjistil a ověřil z výpisu z obchodního rejstříku ze dne 11. 09. 2017, zastoupené Ing. Markem Čepou, nar. dne 24. 07. 1985, bydliště Prostějov, Cyrila Boudy 1661/6, a Jaromírem Jurníčkem, nar. dne 14. 10. 1992, bydliště Prostějov, Emila Králíka 4084/3, dle výpisu z obchodního rejstříku a dle jejich prohlášení místopředsedou představenstva a členem představenstva oprávněnými jednat za družstvo, jejichž totožnost mi byla prokázána platnými úředními průkazy, a kteří prohlašují, že oni osobně i družstvo jsou způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, a že družstvo jako úpadce nepodalo insolvenční návrh a není v úpadku,-----

2. manželé pan **Ing. Marek Čepa**, nar. dne 24. 07. 1985, r.č. 850724/4911, bydliště Prostějov, Cyrila Boudy 1661/6, a paní **Daniela Čepová**, nar. dne 23. 12. 1985, r.č. 856223/4923, bydliště Prostějov, Lužická 2659/4, jejichž totožnost mi byla prokázána platnými úředními průkazy, kteří prohlašují, že jsou způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, a že jako úpadci nepodali insolvenční návrh a nejsou v úpadku,-----

----- Strana druhá -----

3. pan **Jaromír Jurníček**, nar. dne 14. 10. 1992, r.č. 921014/5725, bydliště Prostějov, Emila Králíka 4084/3, jehož totožnost mi byla prokázána platným úředním průkazem, který prohlašuje, že je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, a že jako úpadce nepodal insolvenční návrh a není v úpadku,-----

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

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

Za prvé: -----

Účastníci prohlašují, že jsou vlastníky všech jednotek vymezených pro pozemek parc. č. 4571/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: budova č.p. 2528 na adrese Prostějov, nám. Padlých hrdinů 2528/8, jak je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, na listu vlastnictví číslo 6820 pro obec a katastrální území Prostějov.-----

Za druhé: -----

Přítomní účastníci v souladu s ust. § 1200 občanského zákoníku zakládají společenství vlastníků jednotek schválením stanov společenství vlastníků, jejichž úplné znění zní takto: -----

**Stanovy společenství vlastníků jednotek s názvem
Společenství vlastníků jednotek pro dům nám. Padlých hrdinů 2528/8,
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. -----

----- Čl. II -----

----- Název a sídlo společenství -----

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek pro dům nám. Padlých hrdinů 2528/8, Prostějov.-----

Sídlo společenství: Prostějov, nám. Padlých hrdinů 2528/8.-----

----- ČÁST DRUHÁ -----

----- PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ -----

----- Čl. III -----

----- Správa domu a další činnosti -----

1. Správou domu se rozumí zajišťování: -----
 - a) provozu domu a pozemků, -----
 - 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 jinak. -----
9. Kromě záloh je vlastník jednotky povinen hradit správci stanovenou částku za výkon správy budovy. -----

----- Čl. IV -----

----- Změny společných částí domu -----

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí nemovité věci, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci, zajišťuje společenství se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství. -----

----- ČÁST TŘETÍ -----

----- ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ -----

----- Čl. V -----

----- Společná ustanovení -----

1. Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění, -----
 - b) výbor. -----
2. Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Členem výboru může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.-----
3. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen výboru 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 členů výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena výboru dále zaniká odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, nebo zánikem členství ve společenství. -----
5. Člen výboru může být volen opětovně. Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její výši nebo způsob jejího stanovení schvaluje shromáždění. -----
6. Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.-----
7. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupí-li člen výboru 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 schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Vlastník jednotky se k účasti na shromáždění a při hlasování může nechat zastoupit jinou osobu, a to na základě písemné plné moci. -----
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 členy výboru; volí a odvolává vedoucí odborných skupin, rozhodne-li o jejich zřízení. -----
6. Do působnosti shromáždění patří: -----
 - a) změna stanov, -----
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,-----
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,-----
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
 - f) rozhodování -----
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu/nebytového prostoru, -----
 3. o změně podlahové plochy bytu/nebytového prostoru, -----
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
 5. o změně podílu na společných částech, -----
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,-----
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč, nejde-li o havarijní stav, nebo nehrozí riziko prodlení, -----
 - g) 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, -----
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
 - i) udělování souhlasu členovi společenství k úpravám, jimiž se mění vzhled domu,-----
 - j) 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 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka se doručuje členům společenství do poštovních schránek v domě náležejících k jednotkám jednotlivých členů společenství, případně na jinou adresu (doručovací adresu), kterou člen sdělí společenství, na žádost člena společenství můžou být tato doručení nahrazena elektronickou pozvánkou zaslanou na členem uvedenou elektronickou adresu, a vždy se pozvánka vyvěšuje na nástěnce (domovní vývěsce) 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 výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 3. věta druhá řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. -----
 9. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, či manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, 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 protinávvrzích v pořadí, v jakém byly. -----
 10. 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 kteréhokoliv člena společenství soud. -----
 11. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti 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. -----
 12. 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. -----
 13. Nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:-----
 - a) schválení nebo změně stanov, -----
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 6 písm. g) bod 4, -----
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, -----
 - e) rozdělení zisku z hospodaření společenství. -----
 14. Mění-li se však 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. -----
 15. 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. -----
 16. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u výboru. -----

----- Čl. VII -----

----- Zvláštní způsoby rozhodování ve společenství -----

1. V případech, kdy je potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství. -----
2. Shromáždění je dále za podmínky, že se v posledních dvanácti (12) měsících konalo shromáždění vlastníků, oprávněno rozhodnout na návrh výboru formou písemnou „per rollam“, a to tak, že výbor všem vlastníkům jednotek předloží návrh usnesení se lhůtou pro vyjádření nejméně patnáct (15) dnů.-----

3. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. -----
4. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct (15) dní. -----
5. 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.-----
6. Statutární orgán 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.-----
7. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však 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. -----

----- Čl. VIII -----
----- Výbor -----

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. -----
2. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor má tři členy. Výbor volí a odvolává ze svého středu předsedu a místopředsedu. Za výbor jedná navenek samostatně předseda nebo místopředseda výboru.-----
3. Výbor rozhoduje o všech záležitostech společenství, pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech nevyhradilo shromáždění. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. -----
4. Výbor se schází podle potřeby. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Nepostupuje-li předseda podle tohoto odstavce, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové -----
5. O všech záležitostech, které zákon nebo tyto stanovy svěřují výboru k rozhodování, rozhoduje výbor svým usnesením. Při hlasování má každý člen výboru jeden hlas. Výbor je usnášeníschopný, když je přítomna alespoň nadpoloviční většina jeho členů. Pro přijetí usnesení výboru je třeba souhlas nadpoloviční většiny všech jeho členů. -----
6. Ze zasedání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat: -----
 - i. datum a místo konání, -----
 - ii. přítomné členy, -----
 - iii. přijatá usnesení, -----
 - iv. výsledky hlasování, -----
 - v. námítky členů výboru proti rozhodnutím výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování,-----
 - vi. datum pořízení zápisu. -----
7. Výbor 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 a 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 právními předpisy, 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.
8. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise ze zasedání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.-----
9. **Prvními členy výboru (statutárního orgánu)** jsou:-----
- **Jiří Valenta**, nar. dne 16. 07. 1981, bydliště Prostějov, nám. Padlých hrdinů 2528/8, -----
 - **Ing. Marek Čepa**, nar. dne 24. 07. 1985, bydliště Prostějov, Cyrila Boudy 1661/6,-----
 - **Jaromír Jurníček**, nar. dne 14. 10. 1992, bydliště Prostějov, Emila Králíka 4084/3.-----

----- 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 výbor na návrh vedoucího skupiny. Skupina nemá oprávnění jednat za společenství navenek, ledaže by k tomu byla písemně výborem 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 výboru.---

----- 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 a manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, 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 udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání. -----
3. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro 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. Kdo nabył jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. -----
5. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. -----
6. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě. -----
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. -----

8. Nebylo-li jinak určeno, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a 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, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. -----
11. Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné do 3 (slovy: tři) měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 10, není-li zvláštním právním předpisem stanoveno jinak. -----
12. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. -----
13. 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. -----
14. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem shromáždění.-----
15. Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 1, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám. -----
16. Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. -----
17. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. -----
18. Vlastník jednotky má právo nahlížet do účetnictví společenství a právo seznámit se s tím, 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.-----
19. 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 manželů. -----

----- 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 výboru.-----

----- 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 zákona 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. Výbor 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. Výbor 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. d) a e)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce, a to měsíčně nejpozději do dvacátého dne každého běžného kalendářního měsíce. -----
2. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor 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 usnesení shromáždění vlastníků stanoveno jinak, platí, že náklady na služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor budou účtovány jednotlivým bytům a nebytovým prostorám na základě přefakturace bez navýšení; Způsob rozúčtování nákladů: -----
 - Voda: dle skutečné spotřeby zjištěné za účtovací 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 klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.-----
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 vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou 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 vlastnictví 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 břemene v písemné formě. -----
7. Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků. -----

----- Čl. XVII -----

----- Závěrečná ustanovení -----

1. Tyto stanovy mohou být měněny v rozsahu a způsobem stanoveným dle zákona. -----
2. V případě, že některé z ustanovení těchto stanov stane neplatným, nemá to žádný vliv na platnost ostatních ustanovení těchto stanov. -----

§§§§§§§§§§§§§§§§

Za třetí: 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 účastníků, že si jej přečetli, jimi v celém rozsahu schválen.-

"BYTOVÉ DRUŽSTVO Padlých Hrdinů 8" - družstvo, Ing. Marek Čepa v.r.,
Jaromír Jurníček v.r.
Ing. Marek Čepa v.r.
Daniela Čepová v.r.
Jaromír Jurníček 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 NZ 743/2017, založeným ve sbírce notářských zápisů Mgr. Ondřeje Krejčovského, notáře v Prostějově.-----

Tento stejnopis byl vyhotoven dne dvacátého šestého září roku dva tisíce sedmnáct (26. 09. 2017).-----