

NOTÁŘKA

JUDr. Vlasta Audyová

779 00 Olomouc, Horní náměstí 367/5
Tel./fax: 585 224 754, Mobil: 724 251 553
E-mail: vaudyova.notar@nkr.cz
www.notarvolomouci.com

- strana první -

N 271/2012
NZ 239/2012

STEJNOPIS

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

--- sepsaný dne 19.06.2012, slovy devatenáctého června roku dva tisíce dvanáct, mnou JUDr. Vlastou Audyovou, notářkou se sídlem v Olomouci Horní náměstí 367/5, v notářské kanceláři v Olomouci, Horní náměstí 367/5,-----

na žádost **Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově, se sídlem Uničov, Dukelská čp. 1144, PSČ 783 91, IČ 000 52 795**, dále také jen OSBD Olomouc se sídlem v Uničově, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr XXII, vložka 220, obsahující : -----

----- **osvědčení dle § 77 notářského řádu,** -----

to je osvědčení právně významných skutečností z průběhu jednání -----

-- **Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva --**
-----**Olomouc se sídlem v Uničově**-----

I.

--- Shromáždění delegátů OSBD Olomouc se sídlem v Uničově se konalo ve Šternberku, v Městském kulturním centru, Masarykova 20, dne 19.06.2012 od 16.00 do 17.00 hodin.-----

--- Shromáždění delegátů zahájil v 16.00 hodin pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka, místopředseda představenstva, který byl představenstvem družstva pověřen řízením tohoto Shromáždění. -----

--- Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka konstatoval, že Shromáždění delegátů bylo svoláno dle platných stanov družstva a všem delegátům byla pozvánka zaslána včas, v souladu se stanovami družstva a v prezenčních listinách jsou uvedeni všichni zvolení delegáti.-----

- strana druhá -

--- Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka dále sdělil, že Stanovy OSBD Olomouc se sídlem v Uničově ze dne 25.6.2002 ve znění změn přijatých Shromážděními delegátů konanými 24.6.2003, 14.6.2005, 20.6.2006, 19.6.2007, 18.6.2009, 22.6.2010 a 21.6.2011, když poslední úplné znění stanov je ze dne 21.6.2011. Výpis z obchodního rejstříku OSBD Olomouc se sídlem v Uničově obsahuje aktuální stav údajů o družstvu, zapisovaných do obchodního rejstříku.-----

--- Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka jmenoval členy představenstva - pana Ing. Pavla Zapletala, pana Jiřího Mazala, pana Ing. Radka Pallóse (místopředsedu představenstva), paní Marii Aberlovou a pana Bc. Ing. Jaromíra Hlavinku (místopředsedu představenstva).-----
Dále představil členy kontrolní komise v čele s předsedkyní paní Františkou Hiemerovou, paní ředitelku Bc. Ivanu Vavrušovou a přivítal hosty JUDr. Vlastu Audyovou, notářku, a JUDr. Tomáše Klimka, PhD. právního zástupce OSBD Olomouc se sídlem v Uničově.-----

--- Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka konstatoval, že z celkového počtu 36 pozvaných delegátů je podle prezenčních listin přítomno 26 delegátů s hlasem rozhodujícím, což činí 72% a Shromáždění delegátů je usnášeníschopné.-----

--- Místopředseda představenstva poté seznámil přítomné s programem Shromáždění delegátů OSBD Olomouc se sídlem v Uničově dle pozvánky, program přečetl a informoval delegáty, že veškeré hlasování bude veřejné, zvednutím hlasovacího lístku. Poté nechal hlasovat o schválení programu.-----
Program Shromáždění delegátů byl schválen 100 % přítomných delegátů, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování. -----

II.

--- Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přistoupil k projednání 2. bodu programu. -----

--- Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přednesl návrh na mandátovou komisi ve složení: -----

Dagmar Kráčmarová, -----

Marta Sovová,-----

Ing. Petr Nastoupil.-----

a nechal o tomto návrhu hlasovat. Po provedeném hlasování konstatoval, že návrh byl schválen a mandátová komise bude pracovat v navrhovaném složení.-----

--- Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přednesl návrh na návrhovou komisi ve složení: -----

Ing. Pavel Zapletal, -----

Jiří Mazal,-----

Milan Štěpán.-----

a nechal o tomto návrhu hlasovat. Po provedeném hlasování konstatoval, že návrh byl schválen a návrhová komise bude pracovat v navrhovaném složení.-----

--- Členové mandátové komise poté zvolili za předsedu Dagmar Kráčmarovou, členové návrhové komise zvolili za předsedu Ing. Pavla Zapletala. -----

III.

--- V rámci 3. bodu programu přednesl pan Vladimír Šťastný, místopředseda kontrolní komise, Zprávu kontrolní komise. Ve zprávě zejména konstatoval, že ve složení kontrolní komise došlo ke změně, když paní Věra Dofková, členka KK nastoupila od 01.04.2012 do pracovního poměru družstva jako vedoucí ekonomického úseku. Dle Stanov OSBD Olomouc nemůže být zaměstnanec družstva členem kontrolní komise a proto paní Věra Dofková k 31.03.2012 z funkce člena KK odstoupila. Kontrolní komise bude doplněna dle stanov OSBD prvním zvoleným náhradníkem, a to je pan Ing. Jiří Slíva.-----

Konstatoval, že hlavní činností kontrolní komise je kontrolovat činnost družstva, vyjádřit se k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku, nebo ztráty. Kontrolní komise provádí kontroly v oblasti technické, ekonomické a organizační. Při jednotlivých kontrolách nebyly zjištěny závady. Písemné zprávy z kontrol jsou předkládány představenstvu OSBD Olomouc, o výsledku kontrol je informována rovněž ředitelka OSBD Olomouc. Jednou z kontrol byla kontrola usnesení z minulého Shromáždění delegátů. Usnesení neukládalo žádné úkoly.-----

Dále konstatoval, že roční účetní závěrka byla řádně zpracována a podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace OSBD Olomouc, dále nákladů, výnosů a hospodářského výsledku za rok 2011. Závěrka byla prověřena nezávislým auditorem.-----

Hospodářský výsledek za rok 2011 je zisk ve výši 421.259,44 Kč, z toho hospodářský výsledek správy je 445.407,35 Kč zisk a hospodářský výsledek bytového hospodářství činí - 24.147,91 Kč ztrátu. Hospodářský výsledek k rozdělení tedy činí 421.259,44 Kč zisk. Ztráta bytového hospodářství vznikla v souvislosti s bezúplatným převodem pozemků při převodu bytů do vlastnictví. Tato ztráta je vždy uhrazena v následujícím účetním období čerpáním kapitálových fondů, vytvořených při pořízení majetku. Čerpání těchto fondů je součástí návrhu na rozdělení hospodářského výsledku.-----

Kontrolní komise navrhuje rozdělení následovně:-----

- | | |
|--|------------------|
| - úhrada ztráty z bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů, vytvořených při pořízení majetku | - 87.921,84 Kč |
| - přiděl zisku z bytového hospodářství do statutárního fondu | 63.773,93 Kč |
| - přiděl zisku do nedělitelného fondu | 355.407,35 Kč |
| - přiděl do sociálního fondu v souladu s dodatkem č. 1/2012 ke směrnici č. 2/2011 | 90.000,-Kč.----- |

Místopředseda kontrolní komise dále ve zprávě konstatoval, že z účetních výkazů Rozvahy a Výkazu zisku a ztráty je zřejmé, že družstvo hospodaří dobře a zodpovědně. Přesto, že i nadále převádí byty do vlastnictví, čímž snižuje svůj majetek, výše majetku vzrostla proti roku 2010 o 5,7%, a to pořízením nového majetku a technickým zhodnocením stávajícího majetku. Důležité je také krytí zdrojů, ze kterých je majetek pořízen. Majetek družstva je pokryt jednak vlastními zdroji a to ve výši 68,43% a cizími zdroji ve výši 31,57%. To, že vlastní zdroje pokrývají majetek družstva více jak dvěma třetinami, je známkou, že družstvo má velmi dobrou stabilitu. Kontrolní komise doporučuje Shromáždění delegátů schválit roční účetní závěrku a rozdělení hospodářského výsledku za rok 2011.-----

--- Nato se ujal slova řídící Shromáždění delegátů pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka a nechal hlasovat o schválení hospodářského výsledku družstva za rok 2011, včetně jeho rozdělení dle předneseného návrhu kontrolní komise.-----

Po provedeném hlasování pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka konstatoval, že hospodářský výsledek za rok 2011 včetně jeho rozdělení byl schválen 100% přítomných delegátů, nikdo nehlasoval proti, nikdo se hlasování nezdržel. -----

--- Po skončení hlasování o schválení hospodářského výsledku byl vznesen dotaz z pléna delegátů jak jsou uloženy prostředky nedělitelného fondu, zda se zhodnocují. Odpověděl pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka, že finanční prostředky jsou uloženy na několika účtech u různých bank, a to dlouhodobě s maximální možnou úrokovou sazbou.-----

IV.

--- V rámci bodu 4. programu předal řídící Shromáždění delegátů slovo předsedkyni mandátové komise paní Dagmar Kráčmarové, která konstatovala, že mandátová komise ověřila oprávnění přítomných delegátů a uvedla, že z 36 pozvaných delegátů s hlasem rozhodujícím je přítomno dle prezenčních listin 26 delegátů, což činí 72%.-----
Dále jsou přítomni 2 hosté, 9 členů představenstva a kontrolní komise a 6 pracovníků družstva.---
Předsedkyně mandátové komise konstatovala, že Shromáždění delegátů je usnášeníschopné a jím přijatá usnesení jsou právoplatná.-----

V.

--- V rámci bodu 5. programu přednesl pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka zprávu o činnosti družstva za uplynulé období, to je za rok 2011. -----
V této zprávě pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka poděkoval členům představenstva za aktivní přístup při řešení mnoha složitých problémů a na ně navazujících usnesení, členům kontrolní komise za spolupráci v oblasti dohlížení nad činností družstva ve všech oblastech působnosti, a také za každodenní pracovní nasazení pracovníkům aparátu družstva v čele s paní ředitelkou a všem předsedům domovních samospráv, družstevníkům a delegátům za aktivní pomoc.-----
Ve své zprávě se zejména věnoval zhodnocení uplynulého období ve všech oblastech činnosti družstva s výjimkou oblasti hospodaření, kterou přednesl následně místopředseda představenstva pan Ing. Radek Pallós.-----
Ve zprávě se pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka zabýval konkrétními většími investičními akcemi a jejich financováním v lokalitě Litovel, Olomouc, Šternberk a Uničov.-----
Dále zdůraznil, že OSBD Olomouc se sídlem v Uničově je jedním z mála subjektů pohybujících se v oblasti správy bytového fondu, kterým banky jsou ochotny poskytovat úvěry i v této ekonomicky složité době, ať už na rekonstrukce, tak i na novou výstavbu, když družstvo je schopno kvalitně připravit nové projekty.-----
Dále seznámil přítomné se stavem převodů bytů do osobního vlastnictví a zdůraznil nesporné výhody družstevního vlastnictví, zejména jednoduchost převodu členských práv a povinností spojených s nájmem bytu a možnostmi vnitrodružstevní výpomoci, řešením bankovních úvěrů bez přímého ručení členem či aktivního úspěšného řešení neplatičů v domě.-----

Závěrem své zprávy poděkoval všem za práci, kterou pro OSBD Olomouc vykonali a ještě vykonají a předal slovo panu Ing. Radku Pallósovi, který seznámil přítomné s ekonomickou částí zprávy.-----

- strana pátá -

--- Místopředseda představenstva pan Ing. Radek Pallós ve své zprávě uvedl, že v materiálech, které delegáti obdrželi spolu s pozvánkou, jsou i Zveřejněné údaje z rozvahy a Výkazu zisku a ztrát, když tato data jsou data zveřejňovaná každoročně na internetových stránkách. Na listě, pod písmenem A, V. je mimo jiné i uveden výsledek hospodaření za účetní období 1-12/2011 se ziskem ve výši 421 tis.Kč. Tento zisk tvoří dvě položky a to:-----

- hospodářský výsledek střediska správy, po zdanění, je zisk ve výši 445 tis.Kč, -----

- hospodářský výsledek středisek bytového hospodářství je naopak ztráta ve výši 24 tis.Kč.-----

Tato účetní ztráta vzniká na střediscích bytového hospodářství každoročně, a to z důvodu bezúplatných převodů pozemků do vlastnictví. Tato ztráta je ale vždy následující rok uhrazena z kapitálových fondů, vytvořených při pořízení tohoto majetku.-----

Dále uvedl, že stav základního kapitálu vzrostl oproti roku 2010 o 2.764 tis.Kč a to úhradou členských podílů k nově přiděleným bytům v roce 2011, ale na druhé straně klesl o 3.349 tis.Kč, což představuje hodnotu bytů převedených do osobního vlastnictví. Jeho výše k 31.12.2011 byla 120 mil.Kč. Stav účtu Ostatní kapitálové fondy se zvýšil proti roku 2010 o 10.465 tis.Kč, především o hodnotu splacených úvěrů a zdrojů pro financování technického zhodnocení budov. Ke snížení došlo z titulu převodu bytů do vlastnictví ve výši 17.962 tis.Kč. Jeho výše k 31.12.2011 byla 472 mil.Kč.-----

Dále se ve své zprávě věnoval bankovním úvěrům.-----

Následně k personální situaci sdělil, že v roce 2011 zaměstnávalo OSBD Olomouc 17 zaměstnanců v hlavním pracovním poměru. Výše mzdového fondu byla 8.079 tis.Kč, odměny představenstva byly ve výši 256.000,-- Kč, odměny kontrolní komise ve výši 131.000,-- Kč. Odvody z těchto částek jsou stejné jako v loňském roce.-----

Dále se ve své zprávě věnoval nedoplatkům, když uvedl, že ve srovnání s předchozím obdobím nedošlo k významnějším pohybům.-----

VI.

--- V rámci bodu 6. programu seznámil místopředseda představenstva pan Ing. Radek Pallós přítomné delegáty s žádostí Města Šternberka o vypořádání podílového spoluvlastnictví a směnu pozemků s Městem Šternberk tak, že OSBD Olomouc se stane výlučným vlastníkem pozemků p.č. 4633 o výměře 520 m², p.č. 4640 o výměře 2557 m² a p.č. 4641 o výměře 1119 m² v katastrálním území Šternberk, tato směna je vyznačena v geometrickém plánu žlutou barvou, když geometrický plán obdrželi všichni delegáti v materiálech k dnešnímu jednání.-----

Pan Ing. Radek Pallós k tomuto bodu jednání uvedl, že Město Šternberk svoji žádost zdůvodnilo zamýšlenou výstavbou školky z důvodu kritického nedostatku míst v předškolních zařízeních. Dále uvedl, že představenstvo při projednání této žádosti zvažilo současnou situaci na reálném trhu a předkládá Shromáždění delegátů návrh na schválení výše uvedené směny pozemků, když tato směna bude podmíněna tím, že výstavba bude probíhat pouze na vyznačených pozemcích a její provedení bude v souladu se schváleným architektonickým rámcem a napojení sítí bude většinou respektovat naprojektovaný stav, což platí i pro pozemní komunikace.-----

Pan Ing. Radek Pallós dále uvedl, že s ohledem na to, že v těchto bodech došlo s Městem Šternberk k dohodě, navrhuje Shromáždění delegátů směnu pozemků schválit.-----

Po krátké diskusi a vysvětlení dotazů, které vzešly z pléna, a které se týkaly zejména dotazu, zda družstvo bude mít možnost vyjádřit se ke komunikacím, neboť v předmětném prostoru je

družstevní výstavba a dále jak bude realizována dopravní obslužnost plánované školky opět s ohledem na družstevní výstavbu, odpověděl pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka a pan Ing. Radek Pallós.-----

Po té přistoupil pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka k hlasování o předloženém návrhu. Po provedeném hlasování konstatoval pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka, že pro vypořádání podílového spoluvlastnictví a směnu pozemků s Městem Šternberk dle geometrického plánu vyhotoveného panem Petrem Aberlem pod číslem 3964-38/2012 a ověřeného panem Ing. Marcellem Hýlem pod číslem 245/2012 v k.ú. Šternberk, přičemž OSBD Olomouc se stane výlučným vlastníkem pozemků p.č. 4633 o výměře 520 m², p.č. 4640 o výměře 2557 m² a p.č. 4641 o výměře 1119 m² v katastrálním území Šternberk tak, jak je vyznačeno na geometrickém plánu žlutou barvou hlasovalo 26 přítomných delegátů, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.-----

VII.

--- V rámci bodu 7. programu konstatoval pan Bc. Ing. Hlavinka, že neobdržel žádný diskusní příspěvek a tímto diskusi ukončil.-----

VIII.

--- Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka předal slovo předsedovi návrhové komise panu Ing. Pavlu Zapletalovi, který uvedl, že návrhová komise v průběhu jednání neobdržela žádný doplňující návrh usnesení a poté přednesl usnesení z dnešního jednání v tomto znění:-----

Shromáždění delegátů:-----

I. SCHVALUJE:-----

1. Zprávu kontrolní komise OSBD Olomouc.-----
2. Rozdělení hospodářského výsledku za rok 2011 po zdanění ve výši 421.259,44 Kč následně:---
 - a) úhrada ztráty z bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů, vytvořených při pořízení majetku - 87.921,84 Kč
 - b) přiděl zisku z bytového hospodářství do statutárního fondu 63.773,93 Kč
 - c) přiděl zisku do nedělitelného fondu 355.407,35 Kč
 - d) přiděl do sociálního fondu v souladu s dodatkem č. 1/2012 ke směrnici č. 2/2011 90.000,-Kč
3. Zprávu o činnosti družstva.-----
4. Vypořádání podílového spoluvlastnictví a směnu pozemků s Městem Šternberk dle geometrického plánu vyhotoveného panem Petrem Aberlem pod číslem 3964-38/2012 a ověřeného panem Ing. Marcellem Hýlem pod číslem 245/2012 v k.ú. Šternberk, přičemž OSBD Olomouc se stane výlučným vlastníkem pozemků p.č. 4633 o výměře 520 m², p.č. 4640 o výměře 2557 m² a p.č. 4641 o výměře 1119 m² v katastrálním území Šternberk tak, jak je vyznačeno na geometrickém plánu žlutou barvou.-----

II. BERE NA VĚ DOMÍ:-----

1. Zprávu auditora za rok 2011.-----

- strana sedmá -

K přednesenému usnesení nebyly žádné připomínky a pan Ing. Pavel Zapletal přistoupil k hlasování. Po provedeném hlasování konstatoval, že body Usnesení z jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově, konaného dne 19.06.2012 ve Šternberku, které nebyly v průběhu jednání schváleny, byly schváleny 100% přítomných delegátů, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.-----

IX.

--- V závěru Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka konstatoval, že všechny body programu Shromáždění delegátů byly projednány, poděkoval všem přítomným za účast a Shromáždění delegátů v 17.00 hodin ukončil.-----

--- O tom byl tento notářský zápis sepsán, panu Bc. Ing. Jaromíru Hlavinkovi přečten a jím v plném rozsahu schválen.-----

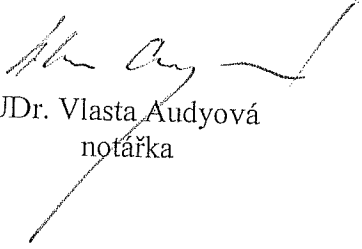
Bc. Ing. Jaromír Hlavinka, v.r.
JUDr. Vlasta Audyová, v.r.

L.S.

--- Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu, vyhotovený dne 07.08.2012, slovy sedmého srpna roku dva tisíce dvanáct, určený pro Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově, doslovně souhlasí s notářským zápisem sp. zn. N 271/2012, NZ 239/2012, založeným ve Sběrce notářských zápisů JUDr. Vlasty Audyové, notářky se sídlem v Olomouci. -----

--- V Olomouci dne 07.08.2012, slovy sedmého srpna roku dva tisíce dvanáct.-----




JUDr. Vlasta Audyová
notářka