

NOTÁŘKA

JUDr. Vlasta Audyová

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

- strana první -

N 283/2013
NZ 236/2013

STEJNOPIS

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

--- sepsaný dne 13.06.2013, slovy třináctého června roku dva tisíce třináct, 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 v Litovli, ve školní jídelně, Studentů 91, dne 13.06.2013 od 16,10 hodin do 17,00 hodin. -----

--- Shromáždění delegátů zahájil v 16,10 hodin Bc. Ing. Jaromír Hlavinka, místopředseda představenstva, který byl představenstvem družstva pověřen i řízením tohoto Shromáždění. V úvodu jednání Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přivítal všechny přítomné.-----

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

--- Bc. Ing. Jaromír Hlavinka dále sdělil, že Stanovy OSBD Olomouc se sídlem v Uničově ze dne 25.06.2002 jsou ve znění změn přijatých Shromážděními delegátů konanými 24.06.2003, 14.06.2005, 20.06.2006, 19.06.2007, 18.06.2009, 22.06.2010 a 21.06.2011, když poslední úplné znění stanov je ze dne 21.06.2011. Výpis z obchodního rejstříku OSBD Olomouc se sídlem v Uničově obsahuje aktuální stav údajů o družstvu zapisovaných do obchodního rejstříku.-----

--- Bc. Ing. Jaromír Hlavinka představil členy představenstva - Ing. Radka Pallóse, (místopředsedu představenstva), Ing. Pavla Zapletala, Jiřího Mazala, Marii Aberlovou a Bc. Ing. Jaromíra Hlavinku (místopředsedu představenstva).-----
Dále představil členy kontrolní komise a předsedkyni Františku Hiemerovou, a dále ředitelku OSBD Olomouc sídlem v Uničově Ing. Ivanu Vavrušovou a přivítal hosty JUDr. Vlastu Audyovou, notářku a JUDr. Tomáše Klimka, Ph.D. právního zástupce OSBD Olomouc se sídlem v Uničově.-----

--- Nato Bc. Ing. Jaromír Hlavinka konstatoval, že z celkového počtu 36 pozvaných delegátů je podle prezenčních listin přítomno 28 delegátů s hlasem rozhodujícím, což činí 78% a Shromáždění delegátů je usnášeníschopné.-----

--- Bc. Ing. Jaromír Hlavinka poté seznámil přítomné s programem Shromáždění delegátů OSBD Olomouc se sídlem v Uničově, který přečetl.-----
Dále informoval delegáty, že veškeré hlasování bude veřejné, zvednutím hlasovacího lístku.-----
Poté nechal hlasovat o schválení programu Shromáždění delegátů.-----
Program Shromáždění delegátů byl schválen 100 % přítomných delegátů, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.-----

II.

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

--- Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přednesl návrh na složení mandátové komise:-----

Dagmar Kráčmarová,-----

Marie Aberlová,-----

Milan Štěpán,-----

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

--- Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přednesl návrh na složení návrhové komise:-----

Ing. Pavel Zapletal-----

Jiří Mazal,-----

Ing. Petr Nastoupil,-----

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 a členové návrhové komise zvolili za předsedu Ing. Pavla Zapletala.-----

III.

--- V rámci 3. bodu programu přednesl Vladimír Šťastný, místopředseda kontrolní komise, Zprávu kontrolní komise. Seznámil přítomné delegáty s činností kontrolní komise od minulého Shromáždění delegátů. Dále konstatoval, že hlavní činností kontrolní komise dle stanov OSBD Olomouc se sídlem v Uničově je kontrolovat činnost družstva, projednávat stížnosti členů družstva, vyjádřit se k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení hospodářského výsledku. Kontrolní komise provádí kontroly v oblasti technické, ekonomické a organizační. Písemné zprávy z kontrol jsou předkládány představenstvu OSBD Olomouc se sídlem v Uničově, o výsledku kontrol je informována rovněž ředitelka OSBD Olomouc se sídlem v Uničově. Za uplynulé období nebyly při kontrolách zjištěny žádné závady. Technická skupina se zaměřila hlavně na kontrolu prováděných revizí, vyplývajících z platné legislativy, tyto revize jsou pravidelně prováděny. Jedna z kontrol byla i kontrola usnesení z minulého Shromáždění delegátů. Usnesení neukládalo žádné úkoly.-----

Další činností kontrolní komise je projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise obdržela jednu žádost o prověření vyúčtování vodného.-----

Dále konstatoval, že roční účetní závěrka byla řádně zpracována, podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace OSBD Olomouc se sídlem v Uničově, dále nákladů, výnosů a hospodářského výsledku za rok 2012. Závěrka byla prověřena nezávislými auditory.-----

Hospodářský výsledek za rok 2012 je zisk ve výši 244 168,53 Kč, z toho hospodářský výsledek správy je 311 084,55 Kč zisk a hospodářský výsledek bytového hospodářství činí - 66 920,02 Kč ztrátu. Hospodářský výsledek k rozdělení tedy činí 244 168,53 Kč.-----

Ztráta z bytového hospodářství vznikla v souvislosti s bezúplatným převodem pozemků při převodu bytů do vlastnictví. Tato ztráta je vždy hrazena 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 hospodářského výsledku za rok 2012 takto:-----

- | | |
|---|----------------|
| - úhrada ztráty z bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů vytvořených při pořízení majetku | - 61 410,37 Kč |
| - úhrada ztráty z bytového hospodářství ze Statutárního fondu | - 5 509,65 Kč |
| - převod na účet nerozdělený zisk | 251 088,55Kč |
| - přiděl do sociálního fondu v souladu se směrnicí č. 2/2011 | 60 000,- Kč. |

Místopředseda kontrolní komise dále ve zprávě konstatoval, že z účetních výkazů Rozvahy a Výkazu zisku a ztrát je zřejmé, že družstvo hospodaří dobře a zodpovědně. Porovnáme-li údaje z výkazu Zisku a ztrát proti roku 2011 zjistíme, že výsledek hospodaření je nižší. Výsledek hospodaření za rok 2012 je částečně ovlivněn změnou účtování funkcionářských odměn, ke které došlo v roce 2012. V předcházejících účetních obdobích se funkcionářské odměny účtovaly vždy jednorázově na počátku roku, za předcházející rok. V roce 2012 došlo ke změně a byly proúčtovány odměny za rok 2011 a 2012, což částečně ovlivnilo hospodářských výsledků roku 2012. K této změně došlo z důvodu změny povinnosti odvodu sociálního a důchodového pojištění. Odměny byly vypláceny tak, aby povinnost odvodu za družstvo nevznikla.-----

Důkazem dobrého hospodaření družstva je také nárůst majetku, který proti roku 2011 vzrostl o 2,07%. Důležité jsou také zdroje, ze kterých byl majetek pořízen. Majetek družstva je pokryt jednak vlastními zdroji ve výši 68,07% a cizími zdroji ve výši 31,93%. 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 2012.-----

--- Nato se ujal slova řídící Shromáždění delegátů Bc. Ing. Jaromír Hlavinka a nechal hlasovat o schválení hospodářského výsledku družstva za rok 2012, včetně jeho rozdělení dle předneseného návrhu kontrolní komise.-----

Po provedeném hlasování konstatoval Bc. Ing. Jaromír Hlavinka, že hospodářský výsledek za rok 2012, včetně jeho rozdělení byl schválen 100% přítomných delegátů, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.-----

IV.

--- V rámci bodu 4. programu předal řídící Shromáždění delegátů slovo předsedkyni mandátové komise Dagmar Kráčmarové, která konstatovala, že mandátová komise ověřila oprávnění přítomných delegátů a uvedla, že z 36 pozvaných delegátů s hlasem rozhodujícím je přítomno dle prezenční listiny 28 delegátů, což je 77,7%.-----

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 Bc. Ing. Jaromír Hlavinka zprávu o činnosti družstva za uplynulé období, to je za rok 2012. -----

V této zprávě Bc. Ing. Jaromír Hlavinka poděkoval členům představenstva za aktivní přístup při řešení mnoha problémů a na ně navazujících usnesení, jejichž přijetí je nutné ke správnému fungování družstva, dále poděkoval členům kontrolní komise za spolupráci v oblasti dohlížení nad činností družstva ve všech oblastech působnosti, tj. ekonomické, technické a organizační, dále za každodenní pracovní nasazení pracovníkům aparátu v čele s ředitelkou a všem předsedům domovních samospráv, družstevníkům a delegátům za aktivní přístup.-----

Konstatoval, že z hlediska řízení družstva, resp. fungování volených orgánů družstva za uplynulé období nenastaly žádné změny.-----

Dále ve své zprávě připomenul vybrané větší investiční akce, které v uplynulém období byly realizovány v lokalitě Litovel, Olomouc, Šternberk a Uničov.-----

Konstatoval, že tak jako v předchozím období, kdy se velké akce rozběhly poměrně masivně a podstatně vzrostl objem proinvestovaných prostředků, jsou ve výčtu za hodnocené období zastoupeny kompletní revitalizace domů a generální rekonstrukce výtahů a to z důvodu odstranění provozních rizik, zjištěných při inspekčních prohlídkách. Za účelem financování těchto investic byla opět využívána možnost bankovních úvěrů zajištěných zvýhodněnou bankovní zárukou ČMZRB.-----

Dále zdůraznil, že v souvislosti s čerpáním úvěrů je OSBD Olomouc se sídlem v Uničově stále jedním z mála subjektů, kterým banky jsou ochotny úvěry poskytovat a to především z důvodu bezproblémového splácení stávajících úvěrů.-----

Dále se zmínil o nové výstavbě a jejím financování, kdy připomenul, že pro financování jakékoliv družstevní výstavby jsou čerpané úvěry zajištěny vždy výhradně nově stavěnými domy, což zdůraznil hlavně proto, že občas se vyskytnou zkreslené informace a z nich plynoucí obavy o vlastní střechu nad hlavou, které však nemají žádný reálný základ. Toto se týká i výstavby 38 bytových jednotek v Uničově, kde v současné době je obsazenost 87%, kdy zůstává v nabídce posledních 5 bytů. Do doby, než bude projekt 100% obsazen se nebude realizovat plánovaná výstavba ve Šternberku v lokalitě Světlav a v Litovli v ulici Severní. -----

Dále informoval o aktuálním stavu převodů bytů do vlastnictví. Konstatoval, že k 31.12.2012 bylo převedeno celkem 2 177 bytů z majetku družstva, z toho za rok 2012 se převedlo celkem 83 bytů, což je proti předchozímu roku opět pokles převedených bytů do vlastnictví. Takže trend postupného snižování počtu převáděných bytů je stejně jako v předchozím období sestupný.-----

Bc. Ing. Jaromír Hlavinka dále uvedl, že důležitým údajem vystihujícím reálnou činnost družstva je počet spravovaných bytů. K 31.12.2012 spravovalo OSBD Olomouc se sídlem v Uničově 5 103 bytů, z toho je 2 751 bytů družstevních a 2 352 bytů spravuje družstvo pro vlastníky. V současné době spravuje družstvo 117 společenství vlastníků jednotek, což je stejný počet jako v minulém období.-----

Dále opakovaně připomenul, že OSBD Olomouc se sídlem v Uničově na základě dříve přijatých usnesení nebrání a ani v budoucnu zájemcům o převod bytu do vlastnictví nijak bránit nebude, čehož důkazem je představenstvem družstva přijaté usnesení o změně uplatňování úhrady za prohlášení vlastníka a to tak, že dosud se více než deset let uplatňoval princip úhrady celého prohlášení vlastníka prvním uživatelem, který žádal o převod bytu do osobního vlastnictví, bez ohledu na pozdější počet zájemců o převod, kteří následně již hradili pouze případné změny v prohlášení vlastníka. Nyní se nově z důvodu již klesajícího zájmu o převody a rovněž z důvodu vývoje situace v pohledu na převody, kdy již není družstvo jako subjekt zatížen tak obrovskou částkou za prohlášení vlastníka, která po roce 2000 hrozila uvrhnout družstvo do ztráty, družstvo umožní uplatnit možnost hradit rozpočítanou část nákladů na prohlášení vlastníka na jednotlivé bytové jednotky. Tímto krokem bude jednotlivci umožněno splnit jeho požadavek na převod a současně se tímto eliminuje případný negativní vliv tohoto kroku na ostatní uživatele bytů v domě.-----

Dále zdůraznil výhodu družstevního vlastnictví i aktivní možnost řešení neplatičů družstvem a zdůraznil, že nikdo z vyloučených členů družstva v hodnoceném období se k dnešnímu Shromáždění delegátů proti rozhodnutí představenstva neodvolal.-----

Závěrem své zprávy poděkoval všem za pozornost a předal slovo Ing. Radku Pallósovi, místopředsedovi představenstva, aby seznámil přítomné s ekonomickou částí zprávy.-----

--- Místopředseda představenstva Ing. Radek Pallós v úvodu přivítal na dnešním Shromáždění delegátů přítomné delegáty a sdělil, že v materiálech, které delegáty obdrželi spolu s pozvánkou, je list označený písmenem A nazvaný Zveřejněné údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty, jsou zde čísla z účetní závěrky, zpracované v souladu s českými účetními předpisy a která je podle zprávy nezávislého auditora a jeho výroku věrným a poctivým obrazem aktiv a pasiv OSBD Olomouc se sídlem v Uničově.-----

Pod písmenem A římská pět nebo na posledním řádku výkazu zisku a ztráty je uveden výsledek hospodaření za účetní období 1-12/2012 a to zisk ve výši 244 000,- Kč, z toho hospodářský výsledek správy po zdanění činí celkově zisk 311 000,- Kč a hospodářský výsledek bytového hospodářství činí celkově ztráta 67 000,- Kč. Účetní ztráta vzniká každoročně na střediscích bytového hospodářství, a to z důvodu bezúplatného převodu pozemků do vlastnictví. Tato ztráta je vždy následující rok uhrazena z kapitálových fondů, vytvořených při pořízení tohoto majetku.-

S návrhem na rozdělení a pokrytí hospodářského výsledku družstva seznámil přítomné místopředseda kontrolní komise a proto se mu podrobněji nevěnoval. -----

K dalším uváděným ekonomickým údajům podotkl, že nejde o kompletní výčet položek, ale o výběr, který má podat obraz o hospodaření OSBD Olomouc se sídlem v Uničově ve zkrácené formě, pokud možno nezkráceně, a to jsou výnosy. Výnosy dosáhly v hodnoceném roce částky 19 598 000,- Kč a proti předchozímu roku došlo k jejich navýšení o 249 000,- Kč. OSBD Olomouc se sídlem v Uničově mělo stejně jako v roce 2011, 17 zaměstnanců, přičemž osobní náklady činily 8 171 000,- Kč. Odměny představenstva činily 313 000,- Kč a odměny kontrolní komise 217 000,- Kč.-----

Konstatoval, že rozdíly mezi uvedenými obdobími již byly zdůvodněny ve zprávě kontrolní komise. -----

Místopředseda představenstva Ing. Radek Pallós dále uvedl, že v roce 2012 bylo provedeno technické zhodnocení budov v majetku družstva v celkové výši 44 266 000,- Kč, byl vyřazen majetek v hodnotě 28 388 000,- Kč v souvislosti s převody bytů do osobního vlastnictví.-----

Zhodnocení bytových domů bylo prováděno částečně z vlastních zdrojů, ale také byl nadále využíván program na podporu oprav bytových domů postavených panelovou technologií „Nový panel“, kdy jsou poskytovány družstvu zvýhodněné záruky na úvěr a dotace na úhradu úroků. Jedná se celkem o 29 smluv o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy a modernizaci bytových domů, na základě kterých bylo v roce 2012 poskytnuto celkem 1 477 000,- Kč a dále také program „Zelená úsporám“, kdy byly družstvu přiznány investiční dotace ve výši 465 000,- Kč.-----

Dále uvedl, že na listu označeném písmenem B jsou uvedeny dlužné úhrady spojené s užíváním bytů. Ve sledovaném období dosáhly hodnoty 1 482 000,- Kč, za služby 91 000,- Kč a nedoplatky za dodávku tepla, TUV a SV dosáhly výše 637 000,- Kč. Celkem tedy cca 2 211 000,- Kč. -----

Hodnota finančního majetku družstva klesla v roce 2012 na částku 47 951 000,- Kč, snížení je způsobeno zvýšenými výdaji v souvislosti s prováděným technickým zhodnocením budov.-----

Sděлил, že OSBD Olomouc se sídlem v Uničově plní svoje závazky vůči orgánům státní správy z titulu daní a jiných odvodů v termínech, nedochází k prodlení. Daň z příjmu právnických osob za rok 2011 činila 97 000,- Kč.-----

Stav základního kapitálu klesl oproti roku 2011 o 4 083 000,- Kč, v souvislosti s převody bytů do osobního vlastnictví.-----

Stav účtu ostatní kapitálové fondy se zvýšil proti roku 2011 o 35 126 000,- Kč především o hodnotu splacených úvěrů a zvýšením zdrojů pro financování technického zhodnocení budov. Snížení ve výši 22 044 000,- Kč tvoří převody bytů do osobního vlastnictví.-----

Na závěr své zprávy se Ing. Radek Pallós věnoval bankovním úvěrům. Dlouhodobé bankovní úvěry jsou spláceny v souladu s umořovacími plány, případně jednorázově, při převodu bytů do osobního vlastnictví nebo mimořádnými splátkami jednotlivých členů. Nesplacená výše

bankovních úvěrů se v roce 2012 snížila o 3 401 000,- Kč. Nově byly uzavřeny smlouvy o poskytnutí bankovních úvěrů v celkové výši 14 392 000,- Kč. Jedná se o úvěry na revitalizaci bytových domů. V roce 2012 byly provedeny splátky poskytnutých bankovních úvěrů v celkové výši 18 997 000,- Kč.-----

VI.

--- Řídící Shromáždění delegátů přistoupil k projednání 6. bodu programu.-----
Konstatoval, že neobdržel žádný diskusní příspěvek.-----

VII.

--- Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přistoupil k projednání 7. bodu programu a předal slovo předsedovi návrhové komise Ing. Pavlu Zapletalovi.-----
Ing. Pavel Zapletal uvedl, že návrhová komise v průběhu jednání neobdržela žádný doplňující návrh usnesení. Poté Ing. Pavel Zapletal přednesl usnesení z jednání v tomto znění:-----

Shromáždění delegátů:-----

I. SCHVALUJE:-----

1. Zprávu kontrolní komise OSBD Olomouc se sídlem v Uničově.-----
2. Rozdělení hospodářského výsledku, za rok 2012, po zdanění ve výši 244 168,53 Kč následně:-----
 - a) úhrada ztráty z bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů, vytvořených při pořízení majetku - 61 410,37 Kč,
 - b) úhrada ztráty z bytového hospodářství ze statutárního fondu - 5 509,65 Kč,
 - c) převod zisku na účet nerozděleného zisku minulých let 251 088,55 Kč,
 - d) přiděl do sociálního fondu v souladu se směnicí č. 2/2011 60 000,-- Kč.Toto usnesení bylo schváleno v průběhu jednání, v rámci bodu 3. programu.-----

3. Zprávu o výsledcích činnosti družstva.-----

II. BERE NA VĚDOMÍ:-----

1. Zprávu auditora za rok 2012.-----

III. UKLÁDÁ:-----

Neukládá žádné usnesení pro další činnost.-----

K přednesenému usnesení nebyly žádné připomínky a Ing. Pavel Zapletal přistoupil k hlasování. Po provedeném hlasování konstatoval, že usnesení z jednání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově, konaného dne 13.06.2013 v Litovli,

- strana osmá -

které nebyly v průběhu jednání projednány a schváleny, bylo schváleno v navrhovaném znění 100% přítomných delegátů, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování.-----

VIII.

--- V závěru Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově 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, Bc. Ing. Jaromíru Hlavinkovi přečten a jím v plném rozsahu schválen.-----

Bc. Ing. Jaromír Hlavinka, v.r.

L.S.

JUDr. Vlasta Audyová, v.r.