

## Z á p í s

**Ze zasedání Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově, Dukelská 1144, konaného dne 21. 6. 2022 ve Šternberku**

### I.

Shromáždění delegátů Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově /dále jen „OSBD Olomouc“/ se konalo ve Šternberku v konferenčním sále Kulturního domu, ul. Masarykova 307/20 16:00 hod. do 16:56 hod. a jejím svolavatelem bylo představenstvo (pozvánka – příloha č. 1).

### II.

Zasedání shromáždění delegátů zahájil a řídil místopředseda představenstva OSBD Olomouc Bc. Ing. Jaromír Hlavinka, který konstatoval, že shromáždění delegátů bylo svoláno dle platných Stanov OSBD Olomouc. Pozvánka, kterou bylo shromáždění delegátů svoláno, byla všem delegátům zaslána včas a v souladu se stanovami družstva a v prezenčních listinách jsou uvedeni všichni zvolení delegáti.

Dále sdělil, že Stanovy OSBD Olomouc schválené dne 11. 2. 2014 s účinností od 12. 2. 2014 a doplněny shromážděním delegátů dne 18. 6. 2019 a 29. 6. 2021 jsou posledním úplným zněním Stanov OSBD Olomouc a Výpis z obchodního rejstříku OSBD Olomouc obsahuje aktuální údaje o družstvu zapisované do obchodního rejstříku.

Bc. Ing. Jaromír Hlavinka představil členy představenstva – Ing. Radka Pallóse, místopředsedu představenstva. Ing. Pavla Zapletala, p. Marii Aberlovou, p. Jiřího Mazala a sebe.

Dále představil stávající členy kontrolní komise v čele s předsedkyní p. Věrou Dofkovou, p. ředitelku Ing. Ivanu Vavrušovou a přivítal hosty p. JUDr. Irenu Bischofovou, notářku a JUDr. Tomáše Klimka, Ph.D, právního zástupce OSBD Olomouc.

Bc. Ing. Jaromír Hlavinka konstatoval, že z celkového počtu 38 pozvaných delegátů je dle prezenčních listin přítomno 24 delegátů se 781 hlasy rozhodujícími, což činí 63,2 % účasti a tímto je shromáždění delegátů usnášeníschopné.

### III.

Jednotlivé body programu byly projednány takto:

#### **Ad 1) Zahájení a schválení programu:**

Bc. Ing. Jaromír Hlavinka seznámil přítomné s programem jednání Shromáždění delegátů OSBD Olomouc a nechal hlasovat o schválení programu shromáždění delegátů.

Program shromáždění delegátů byl schválen 100% přítomných delegátů, tj. 781 hlasy, nikdo se nezdržel hlasování, nikdo nebyl proti.

## **Ad 2) Volba komisí – mandátová a návrhová**

Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přednesl návrh na členy do mandátové komise – p. Dagmar Kráčmarovou, p. Marii Aberlovou a p. Olgu Možnou a nechal o tomto návrhu hlasovat. Po provedeném hlasování konstatoval, že návrh byl schválen 100% přítomných delegátů, tj. 781 hlasy, nikdo se nezdržel hlasování, nikdo nehlasoval proti. Mandátová komise bude pracovat v navrhovaném složení.

Bc. Ing. Jaromír Hlavinka dále přednesl návrh na složení návrhové komise – p. Ing. Pavla Zapletala, p. Jiřího Mazala a p. Ing. Petra Nastoupila a nechal o tomto návrhu hlasovat. Po provedeném hlasování konstatoval, že návrh byl schválen 100% přítomných delegátů, tj. 781 hlasy, nikdo se nezdržel, nikdo nehlasoval proti a návrhová komise bude pracovat v navrhovaném složení.

Poté členové mandátové komise zvolili předsedu p. Dagmar Kráčmarovou, členové návrhové komise zvolili předsedu p. Ing. Pavla Zapletala.

## **Ad 3) Zpráva mandátové komise**

Zprávu mandátové komise přednesla předsedkyně mandátové komise p. Dagmar Kráčmarová, která konstatovala, že mandátová komise ověřila oprávnění přítomných delegátů na dnešním shromáždění delegátů a uvedla, že z 38 pozvaných delegátů je nyní přítomno dle prezenční listiny (příloha č. 2) 24 delegátů se 781 hlasy, což činí 63,2 % účasti. Dále jsou přítomni 2 hosté, 5 členů představenstva, 2 členové kontrolní komise a 7 pracovníků OSBD.

Mandátová komise konstatovala, že shromáždění delegátů je způsobilé se usnášet a jím přijatá usnesení jsou právoplatná (zpráva mandátové komise – příloha č. 3).

## **Ad 4) Zpráva kontrolní komise**

Bc. Ing. Jaromír Hlavinka vyzval předsedkyni kontrolní komise, p. Dofkovou, k přednesení zprávy kontrolní komise, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku družstva za rok 2021.

P. Dofková informovala o činnosti kontrolní komise od posledního shromáždění delegátů do dnešního dne. Hlavní činností kontrolní komise dle čl. 77 Stanov Okresního stavebního bytového družstva v Olomouci se sídlem v Uničově a § 715 zákona č. 90/2012 Sb., Zákon o obchodních korporacích, je kontrolovat činnost družstva, projednávat stížnosti členů družstva, vyjadřovat se k řádné roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradě ztráty družstva.

Kontrolní komise prováděla průběžně kontroly ve všech oblastech činnosti družstva. Zprávy z kontrol byly projednány s ředitelkou družstva a následně předkládány představenstvu družstva. Za uplynulé období nebyly při kontrolách zjištěny závady. Předmětem kontroly byla i kontrola plnění usnesení shromáždění delegátů ze dne 29. 6. 2021, konaného v Litovli. Na uvedeném shromáždění nebyly uloženy žádné úkoly. Předsedkyně kontrolní komise se pravidelně zúčastňovala jednání představenstva, členové kontrolní komise dostávají zápisy z jednání představenstva, takže kontrolní komise je průběžně informována o činnosti družstva.

Dále přítomné delegáty informovala, že budou schvalovat roční účetní závěrku a rozdělení hospodářského výsledku za rok 2021. Kontrolní komise provedla kontrolu roční účetní závěrky za rok 2021 s výsledkem:

Roční účetní závěrka byla sestavena na základě českých účetních předpisů ke dni 31. 12. 2021, za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021. Účetní závěrku tvoří Rozvaha ke dni 31. 12. 2021, Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 a Příloha k roční účetní závěrce, ve které jsou uvedeny další povinné informace k účetním výkazům. Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace družstva, dále nákladů a výnosů a hospodářského výsledku.

Hospodářský výsledek za rok 2021 po zdanění činí 459 117,30 Kč.

Z toho:	Zisk střediska správy	534 124,12 Kč
	Ztráta bytového hospodářství	-75 006,82 Kč
	Celkový zisk k rozdělení	459 117,30 Kč

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku:

1. Úhrada ztráty bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů Vytvořených při pořízení majetku	-126 100,91 Kč
2. Převod zisku bytového hospodářství do statutárního fondu	51 094,09 Kč
3. Příspěvek do sociálního fondu v souladu se směrnicí č. 2/2011	250 000,- Kč
4. Převod zisku do nerozděleného zisku minulých let	284 124,12 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>459 117,30 Kč</b>

Předsedkyně konstatovala, že dle účetních výkazů, které byly delegátům zaslány, je zřejmé, že družstvo hospodaří dobře a zodpovědně. O zodpovědném hospodaření svědčí i velmi dobrá stabilita družstva. Aktiva družstva jsou pokryta vlastními zdroji ve výši 67,13%. Hodnota úvěrového zatížení klesla o 11 mil. Kč, naopak hodnota evidovaná na účtech dlouhodobých záloh, určená na opravy bytového fondu se zvedla o 11 mil. Kč.

Kontrolní komise doporučila shromáždění delegátů schválit roční účetní závěrku za rok 2021 a návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2021 tak, jak je v této zprávě předložen.

Závěrem jménem kontrolní komise poděkovala všem, kteří se na dosažených výsledcích roku 2021 podíleli, a popřála jim mnoho úspěchů do dalšího roku (zpráva kontrolní komise – příloha č. 4).

#### **Ad 5) Schválení řádné účetní závěrky a rozhodnutí o rozdělení zisku za rok 2021**

Předseda návrhové komise Ing. Pavel Zapletal přednesl návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2021 po zdanění ve výši 459.117,30 Kč takto:

a) úhrada ztráty bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů, vytvořených při pořízení majetku	- 126 100,91 Kč
b) převod zisku bytového hospodářství do Statutárního fondu	51 094,09 Kč
c) úhrada ztráty bytového hospodářství ze Statutárního fondu	0,- Kč
d) převod zisku do Nerozděleného zisku minulých let	284 124,12 Kč
e) příspěvek do Sociálního fondu v souladu se směrnicí č. 2/2011	250 000,- Kč

Ing. Pavel Zapletal nechal hlasovat o schválení hospodářského výsledku družstva za rok 2021 včetně jeho rozdělení dle předneseného návrhu.

Po provedeném hlasování Ing. Pavel Zapletal konstatoval, že hospodářský výsledek za rok 2021 včetně jeho rozdělení byl schválen 100% přítomných delegátů, tj. 781 hlasy, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.

#### **Ad 6) Schválení investičního záměru na pozemcích parc. č. 1372, 1377, 1378 a 693/2, kat. úz. Slavonín, obec Olomouc**

Dále si vzal slovo Ing. Pallós a seznámil přítomné s investičním záměrem uvedeným v bodě 6. V návrhu na usnesení z jednání tohoto Shromáždění delegátů je investiční záměr na pozemcích parc. č. 1372, 1377, 1378 a 693/2, kat. úz. Slavonín, obec Olomouc, jehož předmětem je v první fázi celková demolice níže uvedených stávajících nemovitostí:

- budova bez č. parc. nebo č. evid. (stavba technického vybavení), přičemž stavba stojí na pozemku parc. č. 1372,
- budovy s č. parc. 296 (jiná stavba), přičemž stavba stojí na pozemku č. parc. 1377,
- budovy bez č. parc. nebo č. evid. (jiná stavba), přičemž stavba stojí na pozemku parc. č. 1378,
- spojená s následnou možnou výstavbou bytového domu s nebytovými prostory, garážemi, parkovacími místy nebo parkovacího domu pro cca 150 vozů, včetně prostor pro kanceláře BD.

Dle zákresů nemovitostí, kterých se investiční záměr týká, nastínil důvody pro navržené řešení - demolici.

Původně šlo o zařízení staveniště, které sloužilo jako zázemí pro pracovníky při výstavbě panelového sídliště Olomouc Slavonín. První a zároveň poslední význačná oprava těchto objektů proběhla v 2007.

Následně se začaly projevovat problémy s kanalizací, objekt není napojen, dále s vytápěním a elektrickými rozvody, s jejich havarijním stavem. V loňském roce se navíc ukázalo, že bez zásadních oprav nelze dále užívat nemovitosti a ani vnitřní plochy, které v důsledku nenapojení na kanalizaci jsou trvale podmáčeny.

Z vyjádření jednotlivých adeptů na opravy ať již dílčích nebo celkových vyplynulo, že oprava by byla finančně náročná a efekt krátkodobý.

Proto navrhl sdružení delegátů schválení demolice objektů, a to z důvodu možného zahájení práce na projektu demolice, včetně rozhodnutí stavebního úřadu s tím, že v mezidobí by OSBD přišlo s vhodným projektem pro dané území, patrně na nejbližším shromáždění delegátů (zpráva místopředsedy – příloha č. 5).

Předseda návrhové komise Ing. Pavel Zapletal nechal hlasovat o investičním záměru na pozemcích parc. č. 1372, 1377, 1378 a 693/2, kat. úz. Slavonín, obec Olomouc, jehož předmětem je celková demolice výše uvedených stávajících nemovitostí.

Po provedeném hlasování Ing. Pavel Zapletal konstatoval, že investiční záměr byl schválen 100% přítomných delegátů, tj. 781 hlasy, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.

## **Ad 7) Zhodnocení činnosti za uplynulé období**

Slova se ujal místopředseda představenstva Bc. Ing. Jaromír Hlavinka. Konstatoval, že v zaslaných materiálech obdrželi delegáti výsledek hospodaření družstva za uplynulý rok 2021, na který tradičně naváže místopředseda Ing. Radek Pallós v hodnotící zprávě za uplynulé období včetně rozboru výsledku hospodaření.

Z hlediska řízení družstva a fungování volených orgánů družstva bylo uplynulé období jiné než předchozí roky, a to z důvodu mimořádného stavu celé společnosti způsobeného přísnými opatřeními kvůli epidemii koronaviru na přelomu roku 2020 a 2021, kdy byla omezena a nakonec i zakázána zasedání kolektivních orgánů právnických osob. V souladu se zákonem bylo prodlouženo funkční období představenstva až do volebního shromáždění delegátů, které v důsledku zmíněných opatření proběhlo mimo zasedání tzv. per-rollam a k 18. 2. 2021 bylo zvoleno na pětileté období pětičlenné představenstvo ve složení představeném v úvodu jednání.

Kontrolní komise fungovala kromě jednoho odstoupivšího člena v původním složení do řádného volebního shromáždění delegátů konaného 29. 6. 2021, a to z důvodu nutné změny stanov, předcházející volbě kontrolní komise, která snížila počet členů komise z pěti na tři.

Z hlediska řízení vlastního aparátu družstva v hodnoceném období nenastala žádná změna.

Následně seznámil přítomné s vybranými investičními akcemi. V lokalitě Litovel byla provedena výměna žlabů a oplechování na domě Gemerská 493, 494, 495, 496. Celkové náklady činily 700.000,- Kč. Dále bylo provedeno zaizolování výtahových šachet na domě K. Sedláka 1235, 1236 a 1237 za 180.000,- Kč, a současně ve stejném domě proběhla rekonstrukce domovních telefonů v celkových nákladech 200.000,- Kč. Dohromady spolu s investicí do oprav v SVJ, což činilo 320.000,- Kč, to je proinvestovaných 1,4 milionu Kč, což je proti předchozímu období propad zhruba na čtvrtinu.

V působnosti střediska Olomouc byla provedena izolace základového zdiva domu Bystročice 137 v celkových nákladech 280.000,- Kč. V současné době probíhá zateplení obvodového pláště a rekonstrukce balkónů na domě Grygov č. 377 v nákladech 1.600.000,- Kč. Celková hodnota investic spolu s investicí do oprav v SVJ, což činilo 2.450.000,- Kč, je 4.330.000,-Kč, což je téměř osminásobek objemu investic v předchozím hodnoceném období.

V lokalitě Šternberk se jednalo o 2 celkové rekonstrukce střech – dům v ul. Uničovská 92, 93 v celkových nákladech 780.000,- Kč a dům v ul. Nádražní č. 24, 26 za 1.360.000,- Kč. V domě U Střelnice 2 se rekonstruoval vestibul vč. vstupních dveří v celkových nákladech 233.000,- Kč, výměna oken ve společných prostorách bytového domu Za Zahradami 2, 4 stála 161.000,- Kč a výměna kondenzačních kotlů v 13-ti bytech v domě Světlov 15a, b, c byla za 1.185.000,- Kč. Dále byla provedena výměna oken a vstupních dveří v bytových domech Světlov 90, 92, 94, 96, 98 v celkových nákladech 1.081.000,- Kč a montáž bezrámového otočného systému AluVista na balkóny bytového domu Na Vyhlídce 22 stála 529.000,- Kč. Celkově v lokalitě Šternberk bylo proinvestováno více než 7 mil. Kč, včetně investice do oprav v SVJ (1.732.000,- Kč).

V lokalitě Uničov byla provedena výměna 2ks vstupních dveří v domě ul. Nová č. p. 810 za 173.000,- Kč, výměna spodních rozvodů studené a teplé vody v domě Nová č. p. 810, 811 v celkových nákladech 217.000,- Kč, úprava vstupů do domu vč. výměny dveří v domě Gen. Svobody 1219 za 155.000,- Kč, oprava venkovních schodů v domě Mohelnická č. p. 1122 - 1124 za 74.000,- Kč a

výměna podlahové krytiny v domě Nemocniční 1192, 1193 v celkovém nákladu 255.000,- Kč. Celkově tedy všechny akce v Uničově, včetně investic do oprav v SVJ (7.730.000,- Kč), činily více než 8,6 mil. Kč.

Dále se Bc. Ing. Hlavinka věnoval převodům bytu do osobního vlastnictví. K 31. prosinci 2021 bylo převedeno do vlastnictví celkem 2748 bytů z majetku družstva, z toho za rok 2021 se převedly celkem 123 byty, což je proti 54 převedeným bytům v předchozím roce 2020 více než dvojnásobek. K rozhodnému datu 31. 12. 2021 OSBD celkem spravovalo 5329 bytových jednotek, což je o 47 více než v předchozím roce.

Poměr družstevních bytů ve správě družstva k bytům vlastníků se mírně změnil v neprospěch družstevních bytů. Ze 123 převedených bytů do vlastnictví v roce 2021 zůstaly ve správě družstva všechny kromě jednoho. Z celkových družstvem spravovaných 5329 bytů je 2185 bytů družstevních a 3144 byty spravuje družstvo pro vlastníky, z nichž více než dva tisíce jsou byty bývalých členů družstva po převodu do vlastnictví. Všem SVJ ve správě družstva je poskytován komplexní ekonomicko-technický servis včetně organizačního servisu spojeného se založením a vznikem SVJ a následně se zajištěním schvalování ročních účetních závěrek.

Dále konstatoval, že družstvo poskytuje službu výkonu funkce statutárního orgánu SVJ, tj. poskytování služby externího předsedy SVJ. Tuto službu vykonává u 31 SVJ na základě smlouvy o výkonu funkce statutárního orgánu.

Dále informoval, že v loňském roce se řešil jeden případ vyloučení, exekuce neproběhla žádná, jeden byt včetně garáže byl vrácen. Předmětný byt s garáží byl potom na základě nabídkového řízení přidělen novým členům družstva.

Poslední oblastí, kterou v hodnotící zprávě zmínil, je oblast převodu pozemků do vlastnictví družstva. Konstatoval, že družstvo získalo několik pozemků jak z majetku státu ve správě Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, tak i pozemky ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu, a to buď bezúplatným převodem, pronájmem či odkupem.

V roce 2022 byly převedeny do vlastnictví OSBD 4 pozemky - parc. č. 439/2 ostatní plocha, parc. č. 439/3 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 439/4 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 444/4 ostatní plocha, vše v KÚ Slavonín, dům Machátova 353/28 a 344/26. Od Státního pozemkového úřadu byl koupen jeden pozemek, a to parc. č. 387/2 zastavěná plocha a nádvoří kat. území Újezd u Uničova, dům Újezd 308.

Závěrem své zprávy, stejně jako v předchozích letech, konstatoval, že nikdo z členů družstva se nemusí obávat o svůj majetek, o svůj družstevní podíl, jelikož družstvo funguje dobře souladu s platnými zákony, aktuálně i v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů (zpráva místopředsedy – příloha č. 6).

Poděkoval všem za osobní podíl na výsledcích činnosti družstva a předal slovo Ing. Pallósovi, místopředsedovi představenstva, který seznámil přítomné s ekonomickou částí zprávy.

Ing. Pallós v úvodu své zprávy přivítal přítomné delegáty i hosty a podal v potřebné míře informace o číslech, které obdrželi delegáti spolu s pozvánkou. Výsledek hospodaření (písmeno A a ZVEŘEJNĚNÉ ÚDAJE Z ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY) už byl součástí zprávy kontrolní komise a spolu s ním zazněl i návrh na rozdělení hospodářského výsledku.

Dále podal informace o počtu zaměstnanců, jejich osobních nákladech, o odměnách představenstvu a kontrolní komisi.

Sděлил, že družstvo splnilo svoje závazky vůči orgánům státní správy z titulu daní a jiných odvodů a plní je v zákonných termínech. V roce 2021 vznikla daňová povinnost na Dani z příjmů právnických osob 144 tis. Kč. Dlouhodobé bankovní úvěry BD splácí v souladu s umořovacími plány, případně jednorázově, při převodu bytů do osobního vlastnictví nebo mimořádnými splátkami jednotlivých členů.

Dále informoval, že nedoplatky spojené s užíváním bytů (písmeno B a SEZNAM NEDOPLATKŮ K 31. 12. 2021) byly 405 tis. Kč.

Závěr poděkoval všem, co se na příznivých výsledcích podíleli a připomenul, stejně jako kontrolní komise, že značný podíl na tom má správa, která část nákladů sanuje prostřednictvím zisku, který vytváří správou SVJ (zpráva místopředsedy – příloha č. 7).

#### **Ad 8) Zpráva návrhové komise**

Bc. Ing. Jaromír Hlavinka předal slovo předsedovi návrhové komise Ing. Pavlu Zapletalovi, který přednesl usnesení z dnešního jednání v tomto znění:

Shromáždění delegátů:

#### **I. SCHVÁLILLO:**

1. Řádnou účetní závěrku za rok 2021 a rozhodlo o rozdělení zisku po zdanění ve výši 459.117,30 Kč následně:

a) úhrada ztráty bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů, vytvořených při pořízení majetku	- 126 100,91 Kč
b) převod zisku bytového hospodářství do Statutárního fondu	51 094,09 Kč
c) úhrada ztráty bytového hospodářství ze Statutárního fondu	0,- Kč
d) převod zisku do Nerozděleného zisku minulých let	284 124,12 Kč
e) příspěvek do Sociálního fondu v souladu se směrnicí č. 2/2011	250 000,- Kč

2. Investiční záměr na pozemcích parc. č. 1372, 1377,1378 a 693/2, kat. úz. Slavonín, obec Olomouc, jehož předmětem je celková demolice níže uvedených stávajících nemovitostí:

- budova bez č.p. nebo č.e. (stavba technického vybavení), přičemž stavba stojí na pozemku parc. č. 1372,
- budovy s č.p. 296 (jiná stavba), přičemž stavba stojí na pozemku parc.č.1377,
- budovy bez č.p. nebo č.e. (jiná stavba), přičemž stavba stojí na pozemku parc.č.1378,
- a následná výstavba bytového domu s nebytovými prostory, garážemi s parkovacími místy nebo parkovacího domu pro cca 150 vozů.

#### **II. VZALO NA VĚDOMÍ:**

1. Zprávu kontrolní komise OSBD Olomouc.
2. Zprávy o zhodnocení činnosti OSBD Olomouc za uplynulé období.

### III. ULOŽILO:

1. Neukládá žádné usnesení pro další činnost (Návrh usnesení – příloha č. 8).


Předseda návrhové komise Ing. Pavel Zapletal nechal hlasovat o návrhu usnesení ze shromáždění delegátů ze dne 21. 6. 2022.

Po provedeném hlasování Ing. Pavel Zapletal konstatoval, že usnesení ze shromáždění delegátů bylo schváleno 100% přítomných delegátů, tj. 781 hlasy, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování.


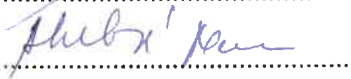

#### Ad 9) Závěr

Bc. Ing. Jaromír Hlavinka konstatoval, že byly projednány všechny body programu z dnešního jednání, poděkoval všem přítomným za účast a shromáždění delegátů v 16:56 hod. ukončil.

  
Bc. Ing. Hlavinka Jaromír  
místopředseda představenstva

  
Ing. Pallós Radek  
místopředseda představenstva

Mandátová komise: Kráčmarová Dagmar  
Aberlová Marie  
Možná Olga

  
.....  
  
.....  
  
.....

Zapsala: Martina Malinová

