



2EQPUYM

STEJNOPIS

JUDr. Irena Bischofová
notářka

Riegrova 394/17, Olomouc
tel. 585204500, 725765708
e-mail: info@i-notar.cz
www.i-notar.cz

strana první
NZ 352/2024

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne 27.06.2024, slovy dvacátého sedmého června roku dvou tisícího dvacátého čtvrtého, mnou JUDr. Irenou Bischofovou, notářkou se sídlem v Olomouci, v notářské kanceláři na adrese Olomouc, Riegrova 394/17, -----

na žádost družstva **Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově**, se sídlem Dukelská 1144, 783 91 Uničov, IČ 000 52 795, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl DrXXII, vložka 220, dále jen „**Družstvo**“, obsahující: -----

----- **osvědčení dle § 77 notářského řádu** -----
to je osvědčení právně významných skutečností z průběhu: -----

----- **shromáždění delegátů družstva** -----
----- **Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově** -----

konaného dne 18.06.2024 na místě samém, v Litovli, v restauraci Café Restaurant Záložna, na adrese Nám. Př. Otakara 762/6, Litovel, jemuž jsem byla osobně přítomna při projednání 1. až 8. bodu programu od 16.00 hodin do 16.45 hodin. -----

I.

Jednání shromáždění delegátů zahájil v 16.00 hodin místopředseda představenstva, pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka, který byl představenstvem Družstva pověřen k zahájení a řízení tohoto shromáždění. -----

Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka konstatoval, že shromáždění delegátů bylo svoláno pozvánkou, jež obsahuje náležitosti stanovené zákonem a stanovami, a která byla zaslána všem delegátům řádně a včas v souladu se stanovami Družstva, a v prezenční listině jsou uvedeni všichni zvolení delegáti. Dále prohlásil, že stanovy Družstva ze dne 11.02.2014 doplněné shromážděním delegátů dne 18.06.2019 a dne 29.06.2021 jsou posledním úplným zněním tohoto dokumentu a výpis Družstva z obchodního rejstříku obsahuje aktuální stav údajů o Družstvu zapisovaných do obchodního rejstříku. -----

Poté pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka představil členy představenstva, a to místopředsedu představenstva Ing. Radka Pallóse a členy představenstva Ing. Pavla Zapletala, Marii Aberlovou, Jiřího Mazala a sebe, dále představil členy kontrolní komise v čele s předsedkyní Věrou Dofkovou, dále představil ředitelku, paní Ing. Ivanu Vavrušovou a přivítal hosty a přítomné zaměstnance. -----

Poté konstatoval, že z celkového počtu 35 pozvaných delegátů je přítomno 23 delegátů, kteří dle prezenční listiny disponují 803 hlasy rozhodujícími, tj. je přítomno cca 65,7 % všech hlasů, a shromáždění delegátů je usnášeníschopné. -----

Poté pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přečetl program takto: -----

1. Zahájení a schválení programu. -----
2. Volba komisí - mandátová, návrhová. -----
3. Zpráva mandátové komise. -----
4. Zpráva kontrolní komise. -----
5. Schválení řádné účetní závěrky a rozhodnutí o rozdělení zisku za rok 2023. -----
6. Zhodnocení činnosti za uplynulé období. -----
7. Zpráva návrhové komise. -----
8. Závěr. -----

Vzhledem k tomu, že k přednesenému programu nebyly vzneseny žádné připomínky, nechal pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka hlasovat o schválení programu shromáždění delegátů. -----

Program shromáždění delegátů byl schválen 100% přítomných delegátů, tj. 803 hlasy, když nikdo nehlasoval proti a nikdo se hlasování nezdržel. -----

II.

Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přistoupil k projednání 2. bodu programu, přednesl návrh na složení mandátové komise - paní Dagmar Kráčmarová, paní Marie Aberlová, paní Gabriela Jarmarová, a nechal o tomto návrhu hlasovat. -----

Členové mandátové komise byli schváleni 100% přítomných delegátů, tj. 803 hlasy, když nikdo nehlasoval proti a nikdo se hlasování nezdržel. -----

Dále přednesl návrh na složení návrhové komise - pan Ing. Pavel Zapletal, pan Jiří Mazal, pan Ing. Petr Nastoupil, a nechal o tomto návrhu hlasovat. -----

Členové návrhové komise byli schváleni 100% přítomných delegátů, tj. 803 hlasy, když nikdo nehlasoval proti a nikdo se hlasování nezdržel. -----

Poté členové mandátové komise zvolili svého předsedu - paní Dagmar Kráčmarovou a členové návrhové komise zvolili svého předsedu - pana Ing. Pavla Zapletala. -----

III.

Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přistoupil k projednání 3. bodu programu a předal slovo předsedkyni mandátové komise, paní Dagmar Kráčmarové, která konstatovala, že mandátová komise ověřila oprávnění přítomných delegátů na dnešním shromáždění delegátů a uvedla, že z 35 pozvaných delegátů je nyní přítomno dle prezenční listiny 23 delegátů s 803 hlasy, což činí cca 65,7 % všech hlasů. Dále jsou přítomni 2 hosté, 5 členů představenstva, 2 členové kontrolní komise a 7 pracovníků Družstva. Dále za mandátovou komisi konstatovala, že shromáždění delegátů je usnášeníschopné a jím přijatá usnesení jsou právoplatná. -----

IV.

Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přistoupil k projednání 4. bodu programu a předal slovo předsedkyni kontrolní komise, paní Věře Dofkové, která přednesla Zprávu kontrolní komise. Ve zprávě přítomné seznámila mimo jiné s činností kontrolní komise od minulého shromáždění delegátů do dnešního dne. Uvedla, že hlavní činností kontrolní komise je kontrola činnosti Družstva, projednávání stížností členů družstva, vyjadřování se k řádné roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty Družstva. Předmětem kontroly je i kontrola plnění usnesení z minulého shromáždění delegátů, konaného dne 20.06.2023 v Uničově, na kterém však nebyly uloženy žádné úkoly. -----

Dále paní Věra Dofková konstatovala, že kontrolní komise provedla kontrolu roční účetní závěrky za rok 2023 a konstatovala následující: -----

Roční účetní závěrka byla sestavena na základě českých účetních předpisů ke dni 31.12.2023, za období od 01.01.2023 do 31.12.2023. Účetní závěrku tvoří Rozvaha ke dni 31.12.2023, Výkaz zisku a ztrát od 01.01.2023 do 31.12.2023 a Příloha k roční účetní závěrce. Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace družstva, dále nákladů a výnosů a hospodářského výsledku. -----

Hospodářský výsledek za rok 2023 po zdanění činí 4.900.594,41 Kč, z toho hospodářský výsledek střediska správy je zisk ve výši 4.923.548,67 Kč, hospodářský výsledek bytového hospodářství je ztráta ve výši -22.954,26 Kč, celkový zisk k rozdělení tedy činí 4.900.594,41 Kč. -----

Kontrolní komise navrhuje rozdělení hospodářského výsledku takto: -----

1. úhrada ztráty bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů, vytvořených při pořízení majetku ve výši -68.438,26 Kč, -----
 2. převod zisku bytového hospodářství do statutárního fondu ve výši 45.484,- Kč, -----
 3. příspěvek do sociálního fondu v souladu se směrnicí č. 2/2011 ve výši 450.000,- Kč, -----
 4. převod zisku do nerozděleného zisku minulých let ve výši 4.473.548,67 Kč, -----
- celkem 4.900.594,41 Kč. -----

V závěru zprávy paní Věra Dofková za kontrolní komisi doporučila shromáždění delegátů schválit roční účetní závěrku za rok 2023 a návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023 tak, jak je předložen ve zprávě, a poděkovala všem, kteří se na dosažených výsledcích roku 2023 podíleli. --

V.

Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přistoupil k projednání 5. bodu programu a předal slovo předsedovi návrhové komise panu Ing. Pavlu Zapletalovi, který přednesl návrh na rozdělení hospodářského výsledku Družstva za rok 2023 po zdanění ve výši 4.900.594,41 Kč takto: -----

- a) úhrada ztráty bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů, vytvořených při pořízení majetku ve výši -68.438,26 Kč, -----
- b) převod zisku bytového hospodářství do statutárního fondu ve výši 45.484,- Kč, -----
- c) úhrada ztráty bytového hospodářství ze statutárního fondu ve výši -22.954,26 Kč, -----
- d) převod zisku do nerozděleného zisku minulých let ve výši 4.473.548,67 Kč, -----
- e) příspěvek do sociálního fondu v souladu se směrnicí č. 2/2011 ve výši 450.000,- Kč. -----

Poté nechal pan Ing. Pavel Zapletal hlasovat o schválení hospodářského výsledku Družstva za rok 2023 včetně jeho rozdělení dle předneseného návrhu. -----

Po provedeném hlasování konstatoval pan Ing. Pavel Zapletal, že **hospodářský výsledek za rok 2023 včetně jeho rozdělení byl schválen 100% přítomných delegátů**, tj. 803 hlasy, nikdo nehlasoval proti a nikdo se hlasování nezdržel. -----

VI.

Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přistoupil k projednání 6. bodu programu a přednesl zprávu o činnosti Družstva. -----

V této zprávě se věnoval zhodnocení činnosti družstva v technických a správních oblastech, zhodnocení uplynulého období z hlediska řízení družstva a fungování volených orgánů a informoval přítomné o změně podávání všeobecných informací tak, že všeobecné informace dříve probírané na schůzkách byly částečně nahrazeny zpravodajem, jehož čtvrté vydání letos počátkem června obdrželi většinou e-mailem předsedové samospráv k dalšímu využití. Zpravodaj obsahuje mnoho užitečných informací, takže je vhodné jej dále poskytnout dalším družstevníkům v domě, a to přeposláním na e-mail nebo vytištěním. -----

Dále seznámil přítomné s vybranými investičními akcemi v lokalitě Litovel, v lokalitě Olomouc, v lokalitě Šternberk a v lokalitě Uničov, které byly v uplynulém období realizovány, a o kterých se uvažuje. -----

Dále se věnoval převodům bytů do osobního vlastnictví, kdy k rozhodnému datu 31. prosince 2023 bylo převedeno do vlastnictví celkem 2935 bytů z majetku družstva, z toho za rok 2023 se převedlo celkem 62 bytů, což je proti 125 převedeným bytům v předchozím roce v podstatě polovina. Připomněl, že zmíněný celkový počet převedených 2935 bytů je sumární údaj za celou dobu, kdy převody do vlastnictví probíhají, tj. od roku 1996, a že počet převáděných bytů byl v předchozích dvou letech zvýšený, nyní dochází opět ke snížení na běžný stav. -----

Dále seznámil přítomné s aktuálním počtem spravovaných bytů, což k rozhodnému datu 31.12.2023 bylo celkem 5499 bytových jednotek, což je o 150 více než v předchozím roce, takže se dá v porovnání s předchozím obdobím, kdy přibýlo pouze 20 bytů do správy, konstatovat výrazný nárůst celkového počtu družstvem spravovaných bytů, kdy z celkových družstvem spravovaných 5499 bytů je 1991 bytů družstevních a 3508 bytů spravuje družstvo pro vlastníky, z nichž 2463 byty jsou byty bývalých členů družstva po převodu do vlastnictví a ostatní jsou byty vlastníků, kteří přešli pod správu družstva od jiného správce, konkrétně jich k 31.12.2023 bylo 1045, což je o 150 víc než v předchozích dvou letech. V tomto čísle jsou i byty z novostaveb developerských projektů, kde se družstvo stalo prvotním správcem těchto objektů, resp. v nich založených SVJ. -----

Dále zmínil vzrůstající poptávku po službě výkonu funkce statutárního orgánu, kterou družstvo vykonává na základě smlouvy o výkonu funkce předsedy SVJ, nyní konkrétně u 44 SVJ, což je výrazný nárůst proti předchozímu období. OSBD je na tuto situaci připraveno a nabízí komplexní službu správy včetně obsluhy datové schránky a zmíněného výkonu funkce předsedy SVJ. -----

Dále informoval, že v roce 2023 se řešily tři případy vyloučení člena z družstva a proběhly i čtyři exekuce na vyklizení z bytu, kdy v předchozích dvou obdobích neproběhla exekuce žádná. Dále seznámil přítomné se situací ohledně převodu pozemků do vlastnictví družstva. -----

Závěrem své zprávy konstatoval, že Družstvo funguje dobře v souladu s platnými zákony. -----
Poděkoval všem za osobní podíl na výsledcích činnosti družstva a předal slovo panu Ing. Radku Pallósovi, místopředsedovi představenstva, který seznámil přítomné s ekonomickou částí zprávy. ---

Místopředseda představenstva, pan Ing. Radek Pallós, zdůvodnil a vysvětlil zveřejněné údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Dále podal informace o počtu zaměstnanců, jejich osobních nákladech, o odměnách členů představenstva a členů kontrolní komise. Sdělil, že Družstvo splnilo svoje závazky vůči orgánům státní správy z titulu daní a jiných odvodů a plní je v zákonných termínech. Dále uvedl, že v roce 2023 vznikla daňová povinnost na dani z příjmů právnických osob ve výši 1.323.000,- Kč, dále že dlouhodobé bankovní úvěry Družstvo splácí v souladu s umořovacími plány, případně jednorázově, zejména při převodech bytů do osobního vlastnictví. Dále informoval, že nedoplatky spojené s užíváním bytů byly 679.000,- Kč. -----

Poté podal informace o investičním záměru na pozemcích parc. č. 1372, 1377, 1378 a 693/2, v kat. území Slavonín, který byl schválen shromážděním delegátů v roce 2022. Předmětem tohoto investičního záměru je v první fázi celková demolice stávajících nemovitostí a následná výstavba bytového domu s nebytovými prostory potřebnými pro činnost správy, respektive pro další služby, a s parkovacími místy, kdy v současné době se dokončuje studie bytového domu, rozděleného na dvě části. První část bude určena na prodej a výnos z jejího prodeje by měl pokrýt část nákladů na druhou část, jejíž součástí budou i zmiňované nebytové prostory a byty na pronájem, které by opět měly sloužit ke krytí nákladů. Uvedl, že souběžně se studií se připravuje i projekt demolice jednotlivých objektů tak, aby na demolici plynule navázal odsouhlasený projekt pro umístění stavby. -----

Závěrem místopředseda představenstva, pan Ing. Radek Pallós, poděkoval všem, co se na příznivých výsledcích podíleli, a připomněl, že značný podíl na kladném výsledku družstva má správa, která část nákladů sanuje prostřednictvím zisku, který vytváří správou SVJ. -----

VII.

Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přistoupil k projednání 7. bodu programu a předal slovo předsedovi návrhové komise, panu Ing. Pavlu Zapletalovi, který přednesl usnesení z dnešního jednání v tomto znění: -----

Shromáždění delegátů: -----

I. schválilo: -----

1. Řádnou účetní závěrku za rok 2023 a rozhodlo o rozdělení zisku po zdanění ve výši 4.900.594,41 Kč následně: -----
 - a) úhrada ztráty bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů, vytvořených při pořízení majetku ve výši -68.438,26 Kč, -----
 - b) převod zisku bytového hospodářství do statutárního fondu ve výši 45.484,- Kč, -----
 - c) úhrada ztráty bytového hospodářství ze statutárního fondu ve výši -22.954,26 Kč, -----
 - d) převod zisku do nerozděleného zisku minulých let ve výši 4.473.548,67 Kč, -----
 - e) příspěvek do sociálního fondu v souladu se směrnicí č. 2/2011 ve výši 450.000,- Kč. -----

II. vzalo na vědomí: -----

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

III. ukládá: -----

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

K přednesenému návrhu nebyly vzneseny žádné připomínky. Předseda návrhové komise, pan Ing. Pavel Zapletal přistoupil k hlasování a po provedeném hlasování konstatoval, že **usnesení ze shromáždění delegátů bylo přijato 100% přítomných delegátů**, tj. 803 hlasy, nikdo nehlasoval proti a nikdo se nezdržel hlasování. -----

VIII.

Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přistoupil k projednání 8. bodu programu a konstatoval, že byly projednány všechny body programu shromáždění delegátů, poděkoval všem přítomným za účast a shromáždění delegátů v 16.45 hod. ukončil. -----

O shora uvedeném průběhu shromáždění delegátů Družstva byl tento notářský zápis mnou, notářkou sepsán. Taktéž byl tento zápis přečten předsedou shromáždění delegátů a jím schválen. ---

Bc. Ing. Jaromír Hlavinka, v.r.

JUDr. Irena Bischofová, v.r.
notářka

JUDr. Irena Bischofová
notářka v Olomouci
L.S.

Opravná doložka dle ust. §60 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v platném znění, -----

sepsaná dne 05.09.2024, slovy pátého září roku dvoutisícího dvacátého čtvrtého, mnou JUDr. Irenou Bischofovou, notářkou se sídlem v Olomouci, v kanceláři v Olomouci, Riegrova 394/17. ----

V notářském zápise, sepsaném dne 27.06.2024, slovy dvacátého sedmého června roku dvoutisícího dvacátého čtvrtého, JUDr. Irenou Bischofovou, notářkou se sídlem v Olomouci, pod značkou NZ 352/2024, je v části V., v bodě c) návrhu na rozdělení hospodářského výsledku Družstva za rok 2023 nesprávně uvedena částka úhrady ztráty bytového hospodářství ze statutárního fondu takto: ---

c) *úhrada ztráty bytového hospodářství ze statutárního fondu ve výši -22.954,26 Kč, -----*
a vzhledem k tomu, že se jedná o zřejmou nesprávnost, tato se opravuje a správně bod c) návrhu na rozdělení hospodářského výsledku Družstva za rok 2023 zní: -----
c) *úhrada ztráty bytového hospodářství ze statutárního fondu ve výši 0,00 Kč. -----*

Dále je v části VII., v bodu I., odst. 1., písm. c) notářského zápisu chybně uvedeno skutečně projednané a přijaté usnesení shromáždění delegátů o schválení řádné účetní závěrky za rok 2023 a o rozdělení zisku po zdanění takto: -----

c) *úhrada ztráty bytového hospodářství ze statutárního fondu ve výši -22.954,26 Kč, -----*
a vzhledem k tomu, že se jedná o zřejmou nesprávnost, tato se opravuje a správně část VII., bod I., odst. 1., písm. c) usnesení shromáždění delegátů o schválení řádné účetní závěrky za rok 2023 a o rozdělení zisku po zdanění zní: -----
c) *úhrada ztráty bytového hospodářství ze statutárního fondu ve výši 0,00 Kč. -----*

JUDr. Irena Bischofová, v.r.
notářka

JUDr. Irena Bischofová
notářka v Olomouci
L.S.