



Okresní stavební bytové
družstvo Olomouc
se sídlem v Uničově

ZPRAVODAJ 2025

ČERVEN, 2025

OSBD slaví
60 let



OSBD Olomouce se sídlem v Uničově slaví jubileum

OBSAH

- 1) OSBD Olomouc se sídlem v Uničově slaví jubileum
- 2) Základní nabídka služeb pro SVJ
- 3) NOVINKA: Portál g5i.osbdunicov.cz
- 4) Vyúčtování služeb ve zkratce
- 5) Aktualizované kontakty na pracovníky OSBD
- 6) Personální změny na OSBD v roce 2024
- 7) Shromáždění delegátů
- 8) Kdy volat hasiče kvůli vosám a sršním?
- 9) Dovolená na OSBD

OSBD Olomouc se sídlem v Uničově slaví jubileum

OSBD slaví
60 let



Letos uplynulo přesně šedesát let od chvíle, kdy se sloučilo Okresní výstavbové družstvo Olomouc s různými menšími bytovými družstvy v Uničově, Šternberku, Litovli a menší měrou v Olomouci. Dne 12. dubna 1965 tak došlo k zápisu Třetího stavebního bytového družstva pracovníků n.p. Uničovské strojírny v Uničově, které se v

70. letech transformovalo ve Stavební bytové družstvo v Uničově. Z něj pak v roce 1989 vzniklo Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově (dále jen OSBD).

„Historie Okresního stavebního družstva Olomouce se sídlem v Uničově je vlastně historií slučování a transformací,“ sdělila ředitelka OSBD Ing. Ivana Vavrušová s tím, že předmětem činnosti družstva je především organizování příprav a provádění výstavby, provoz bytových a nebytových objektů, jak ve vlastnictví družstva, tak ve vlastnictví jiných osob a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním bytových a nebytových jednotek.

V současnosti má OSBD bezmála dva tisíce členů, stará se o takřka dva tisíce bytů ve svém majetku a poskytuje také komerční služby v oblasti správy nemovitostí pro 171 společenství vlastníků s více než třemi tisíci byty. U padesáti SVJ navíc vykonává statutární orgán.

Po několika vlnách velkých stavebních investic do nového bydlení se OSBD pustilo do své prozatím poslední velké výstavby v roce 2008 v Uničově. Na sklonku uvedeného roku byl spuštěn projekt nové výstavby domů na adrese Nemocniční 1418, 1417.

I přes těžké časy spojené s přicházející hospodářskou krizí se tak povedlo rozšířit kapacitu nových nemovitostí, a to o celkem 38 bytových jednotek.

Kromě nového bydlení je třeba starat se o to stávající. Oprav a rekonstrukcí jsou na seznamu OSBD tisíce. Celkovou proměnou prošly stovky objektů, z nichž rekonstrukce domu Mohelnická 1122, 1124 v Uničově získala v roce 2012 titul Panelák roku udělovaný Svazem českých a moravských bytových družstev pro nejlépe zvládnuté tuzemské rekonstrukce.

Velké investiční akce pomáhá zrealizovat OSBD od začátku do konce nejen na svých domech, ale i pro společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ), kterým dělá správu. Jedněmi z posledních uskutečněných modernizací jsou například nové rozvody elektroinstalace třinácti patrového bytového domu U Střelnice 1620/2 ve Šternberku, či celková rekonstrukce domu SVJ Kaštanova 494/5, 495/7 v Olomouci za takřka 10 milionů korun. Výčet modernizací může pokračovat celým regionem.



Příprava akce je poměrně dlouhodobý proces, který zahrnuje nespočet jednání členů samosprávy nebo shromáždění vlastníků. „Od schválení záměru pokračujeme přes model financování, včetně zajištění dotací a úvěru, pokud je ho třeba. Dál se dostáváme k vypsání výběrového řízení, výběru



zhotovitelské firmy až k realizaci samotné, převzetí díla i s případným odstraněním reklamačních vad. Víte, co je na tom to nejtěžší? Aby se mezi lidmi našel rozumný kompromis, který se v dnešní době hledá čím dál obtížněji,“ shrnul Darius Vařecha, technik pro lokalitu Šternberk.

Aktuálně je v tomto koloběhu několik nemovitostí a jejich obyvatel. Celkovou rekonstrukcí: počínaje novou střechou, novou elektroinstalací společných prostor, výměnou oken i garážových vrat a zateplením celé fasády konče, projde v následujících měsících další ze šternberských domů. „Dlouhá léta jsme se nemohli domluvit na opravě střechy, která je ve špatném stavu. Nakonec díky profesionálnímu a odbornému přístupu OSBD došlo vloni konečně ke shodě a navíc jsme záměr rozšířili o další potřebné opravy a letos v létě začínáme,“ uzavřela Jitka Kalužíková, předsedkyně výboru Společenství vlastníků Uničovská 2029/17a a 2030/17b, Šternberk, které bude velkou investiční akci financovat i prostřednictvím dotací a úvěru.

Okresní stavební bytové družstvo Olomouc má sídlo v **Uničově**, ale kromě toho má svá odloučená pracoviště ve **Šternberku**, v **Litovli** a v **Olomouci**. Na těchto pracovištích zajišťují služby pro družstevníky i společenství vlastníků provozní technik a účetní. OSBD provádí služby spojené se správou nemovitosti a převodem bytů do vlastnictví včetně pomoci při zakládání společenství vlastníků.

OSBD v číslech:

5535: počet bytů ve správě k 31. 12. 2024

1926: z toho družstevních

171: počet SVJ ve správě k 31. 12. 2024

50: počet SVJ, v nichž je OSBD i statutárním orgánem

65: počet převedených bytů do vlastnictví družstvem za rok 2024

3000: celkem převedených bytů od roku 1996 do 31. 12. 2024

Družstevnictví píše svou historii na našem území od roku 1847. Je to poměrně rozšířená forma bydlení. Bytová družstva se liší typy budov, jejich umístěním – ať už ve městech či na venkově, i finančními mechanismy. Jedno mají společné, jejich členové se podílí na činnosti bytového družstva. Nejvyšším orgánem družstva je shromáždění delegátů, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. Představenstvo je pak výkonným a statutárním orgánem. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva. Samospráva je organizační jednotkou družstva a jejími orgány jsou členská schůze a výbor samosprávy. Běžnou činnost družstva řídí ředitel v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.

Investiční akce uskutečněné v letech 2024/2025:



Uničov:

OSBD:

- Rekonstrukce ZTI (SV, TV, kanalizace, plyn) v domě Nemocniční 1190, 1191, Uničov. Celkové náklady přes 2 miliony Kč

SVJ:

- Rekonstrukce výtahu v domě Nemocniční 1185, Uničov. Celkové náklady přes 1,3 milionu Kč
- Rekonstrukce výtahu v domě Nemocniční 1182, Uničov. Celkové náklady přes 1,3 milionu Kč
- Výstavba lodžii v domě Plzeňská 822, 823, Uničov. Celkové náklady přes 5,6 milionu Kč
- Rekonstrukce střešního pláště na domě Gen. Svobody 1202, 1203, Uničov. Celkové náklady přes 1,2 milionu Kč

Šternberk:

OSBD:

- Rekonstrukce rozvodů vnitřní kanalizace v bytovém domě U Střelnice 1620/2, Šternberk. Celkové náklady 230 tisíc Kč
- Rekonstrukce páteřních rozvodů elektro a elektroinstalace společných prostor bytového domu U Střelnice 1620/2, Šternberk. Celkové náklady přes 5,4 milionu Kč

SVJ:

- Oprava střechy na bytovém domě Jiráskova 2240/50, 785 01 Šternberk. Celkové náklady 450 tisíc Kč
- Rozvody elektro v bytovém domě Jívavská 2a, 2b a 2c, č. pop. 1268, 1269 a 1270, Šternberk. Celkové náklady činily 2,4 milionu Kč
- Oprava páteřních rozvodů elektroinstalace v bytovém domě Nádražní 1789/20, 1790/22, Šternberk. Celkové náklady přes 1,9 milionu Kč
- Zateplení pláště budovy, soklu, stropů sklepa a nátěr štítů bytového domu U Vrby 1876/2, 1877/4, 1878/6, 1879/8, Šternberk. Celkové náklady 6,4 milionu Kč
- Oprava střechy na bytovém domě Nádražní 1693/2, 785 01 Šternberk. Celkové náklady 760 tisíc Kč

Litovel:

OSBD:

- Výměna oken ve společných prostorách a výměna vchodových dveří včetně schránek v domě Haňovice 111, 112. Celkové náklady 360 tisíc Kč

SVJ:

- Rekonstrukce vstupních schodišť na domě Vítězná 1166, 1167, 1168, 1169, Litovel. Celkové náklady 1,3 milionu Kč
- Úprava stoupačkových ventilů v domě Gemerská 491, 492, Litovel. Celkové náklady 150 tisíc Kč

POVODNĚ 2024:

- Odstranění škod způsobených při povodních v roce 2024 v domech OSBD a SVJ. Celková způsobená škoda uplatněná u pojišťovny činila 4 miliony Kč. Některé práce, jako je provedení nových omítek a montáž nových dveří stále probíhají.

Olomouc:

OSBD:

- Rekonstrukce ploché střechy včetně jejího zateplení na domě Boční 433, Velký Týnec. Celkové náklady 590 tisíc Kč
- Izolace základového zdiva a oprava chodníků na domě Na Letné 627, Velká Bystřice. Celkové náklady 500 tisíc Kč

SVJ:

- Celková rekonstrukce domu Na Struze 377/22, Olomouc, s využitím dotací Nová Zelená úsporám. Celkové náklady přes 4,2 milionu Kč
- Celková rekonstrukce domu Kaštanova 494/5, 495/7, Olomouc, s využitím dotací Nová Zelená úsporám. Celkové náklady 9,9 milionu Kč
- Výměna rozvodů ZTI (rozvody SV a TV, kanalizace a plynu) v domě Fischerova 723/24, 723/26, 723/28, Olomouc. Celkové náklady 3,1 milionu Kč
- Rekonstrukce ploché střechy včt. jejího zateplení na domě Kaštanova 439/1, 493/3, Olomouc. Celkové náklady 1,5 milionu Kč

Základní nabídka služeb pro SVJ

Nabízíme:

- Správu budov s jednotkami ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva
- Správu společenství vlastníků jednotek, případně výkon funkce předsedy společenství vlastníků jednotek
- Předpis plateb dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice a náklady spojené se správou společných částí domu, popř. pozemku a zálohy na úhradu služeb
- Evidence plateb dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice a náklady spojené se správou společných částí domu, popř. pozemku a zálohy na úhradu služeb (evidence neplatičů)
- Návrh a kalkulace příspěvku na dlouhodobou zálohu na opravy, údržbu a investice a nákladů spojených se správou společných částí domu, popř. pozemku a zálohy na úhradu služeb
- Roční vyúčtování nákladů na služby spojených s bydlením
- Vedení účetnictví (vyhotovení roční uzávěrky, komunikace s orgány státní správy, zpracování daňových přiznání...)
- Pomoc při uzavírání smluv s jednotlivými dodavateli služeb, prací, pronajímateli nebytových prostor...
- Pojištění nemovitosti
- Právní poradenství

Zajišťujeme:

- Drobné opravy a základní údržbu
- Rozsáhlejší opravy a rekonstrukce domu
- Vypracování projektové dokumentace
- Vypsání výběrového řízení
- Vyřízení stavebního povolení
- Vedení pasportu domu (technická evidence)
- Provádění provozních revizí dle platných ČSN předpisů



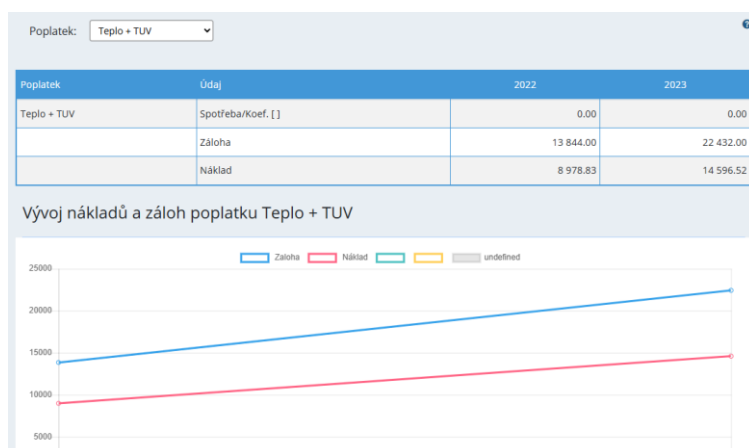
NOVINKA: Portál g5i.osbdunicov.cz

Nemůžete dohledat předpis úhrad za užívání jednotky či vyúčtování služeb anebo se chcete podívat, zda nedlužíte na nájemném? Máme pro vás novinku v podobě informačního portálu **INTEGRI G5i online** (dále jen **G5i**), který vám zajistí dostat se k důležitým datům o vaší nemovitosti kdykoli a odkudkoli.

Nový informační portál g5i.osbdunicov.cz rozšiřuje portfolio našich profesionálních služeb. „Prozatím jsme G5i portál zpřístupnili předsedům, místopředsedům a zástupcům samospráv a také statutárním orgánům či pověřeným osobám v SVJ. V budoucnu dostanou přístup všichni uživatelé,“ řekla Ing. Ivana Vavrušová, ředitelka OSBD Olomouc se sídlem v Uničově, s tím, že využívání služby je zcela zdarma.

Jedním z předsedů SVJ, který již portál g5i.osbdunicov.cz využívá, je Jakub Handl ze Šternberka. Jako člen statutárního orgánu vidí informace o celém domě. „Je to přehledný informační systém určený ke správě bytových domů. Mohu v něm snadno najít informace o jednotlivých bytech, vlastnících a celé budově. Naplno ho budeme využívat, až bude zpřístupněný pro všechny,“ řekl Jakub Handl, předseda výboru Společenství vlastníků pro dům Za Zahradami 14, 16, 18, Šternberk. Členové statutárních orgánů SVJ a také výbory samospráv bytových domů totiž budou moct prostřednictvím G5i například zveřejňovat směrem k ostatním zprávy na informační desce. „O termínu spuštění registrací pro uživatele budeme informovat zástupce samospráv i statutární orgány společenství vlastníků s dostatečným předstihem,“ potvrdila ředitelka OSBD. Přidala, že poslední vlna nových registrací proběhne nejpozději ve druhé polovině roku 2026.

Co vlastně lidé na portálu uvidí?



V přehledu se zobrazují například detaily k jednotlivým prostorám, jako jsou podlahová plocha bytu, pohledávky na nájemném, vyúčtování, spotřeby energií. Lidé se také dostanou k účetním výkazům, zápisům ze schůzí, nebo třeba revizím. „Jedním z velmi důležitých přínosů aplikace bude

zpřístupnění odečtů měřičů, tedy splnění povinnosti dle Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 25. října 2012 o energetické účinnosti, o změně směrnic 2009/125/ES a 2010/30/EU a o zrušení směrnic 2004/8/ES a 2006/32/ES. V praxi to znamená, že od 1. 1. 2027 budou mít lidé právo nahlížet do aktuálních spotřeb tepla a teplé vody,“ vyzdvihl Jacek Vařecha, vedoucí techniků OSBD.

Vyúčtování služeb ve zkratce

Kdy už bude vyúčtování? Kdy mi přijde přeplatek? Proč tolik doplácím za teplo, když vůbec netopím? To jsou otázky, které se pravidelně rok co rok objevují mezi lidmi v průběhu první poloviny roku. Týkají se vyúčtování služeb, tedy těch služeb, které pro nájemníky a vlastníky bytů zajišťují buď OSBD nebo příslušná společenství vlastníků (dále jen SVJ). Vyúčtování se provádí dle platné legislativy a má svá jasná pravidla. Pojďme se tedy na ně podívat podrobněji.

Vyúčtování zálohových plateb se provádí podle zákona č. 67/2013 Sb., o službách spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, zejména zákona č. 105/2015 Sb. a dále se vyúčtování provádí podle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2013 Sb. Pro zjednodušení budeme používat spojení vyúčtování služeb, zákon o službách a vyhláška o rozúčtování tepla a teplé užitkové vody (TUV).

Co je vlastně vyúčtování služeb ve zkratce?

Vyúčtování služeb zohledňuje vypořádání mezi uhrazenými zálohovými platbami (nikoli příspěvky na správu domu a pozemku) a skutečnou výší nákladů na jednotlivé služby za určité období, nejčastěji za kalendářní rok. Vyúčtování musí příjemce služeb obdržet do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, tedy do 30. dubna příslušného roku. „Následně začíná běžet třicetidenní reklamační lhůta pro podání písemných námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování,“ řekla Lenka Navrátilová, účetní pro lokalitu Olomouc a Šternberk. Do konce května by tedy lidé neměli hradit nedoplatky, ani požadovat výplatu přeplateků z vyúčtování. Způsoby, jakými jsou jednotlivé služby rozúčtovány, ukládají nejen zákony (jmenované výše), ale upřesňují je i stanovy.

Neplatíte, co máte? Započítáme vám to.

Během června se účetní OSBD zaměřují na takzvané druhé kolo zápočtů případných vzájemných pohledávek. „Tyto zápočty vznikají u lidí, kteří neplatí pravidelně měsíční platby, nebo posílají úplně jinou částku, než kterou mají dotyční v aktuálních předpisech úhrad,“ přidala Lenka Navrátilová. Pokud tedy někdo platí o korunu víc než má, nebo zaslal chybně jakoukoli jinou úhradu nájemného, dojde k zápočtu. Tito lidé pak dostávají druhý dokument s doplňujícími informacemi o nesouladech v platbách. A teprve teď může nastat vypořádání samotné.



Kdy mi pošlete peníze? A kam mám zaplatit já?

31. srpna příslušného roku je dle zákona o službách poslední den splatnosti přeplatků i nedoplateků z vyúčtování služeb.

V případě družstevních domů, jsou přeplatky zasílány během června či července skrze poštovní poukázku, pokud nájemníci OSBD nenahlásili číslo účtu pro zaslání přeplatku bankovním převodem. Stejně tak nájemníci, kterým skončilo vyúčtování v minusu, mohou očekávat ve schránce složenku. Vlastníci nedoplatky zasílají na účet daného SVJ nebo OSBD, tedy vždy tam, kam platí běžně měsíční úhrady. Přeplatky pak lidem vyplácí statutární orgán SVJ, ideálně zasláním na účet.

Mám špatně nastavené zálohy...

Pokud jste měli nedoplatek, kterému chcete v budoucnu předejít, pak byste měli kontaktovat výbor samosprávy nebo SVJ nebo rovnou účetní nájemného (jméno i kontakt najdete ve vyúčtování nebo v předpisu úhrad). „To, že lidé začnou posílat svévolně peníze navíc, paradoxně nepomůže k lepšímu výsledku řádného vyúčtování. Pokud není záloha navýšena i v našem systému, částky, které nekorrespondují s platným předpisem úhrad, zůstávají až do provedení zápočtu v takzvaných nepřirazených platbách,“ vysvětlila Lenka Navrátilová s tím, že úprava záloh není složitou záležitostí, jen je potřeba ji probrat se správcem a musí být zohledněna do nového přepisu úhrad. Stejně tak platí, pokud jste měli velký přeplatek, je tu prostor pro úpravu záloh směrem dolů. Postup je ale stejný jako u navýšení.

Proč mám tolik doplácet, když skoro netopím?



Tato záležitost se týká domů, kterým je dodáváno teplo a teplá voda centrálně. To, že lidé během topné sezony zavírají například při odchodu do práce ventily na topení, které po příchodu domů otevřou naplno, neznamená, že ušetří. Spíše naopak. A i kdybyste měli celou zimu vypnuté topení, ve vyúčtování se vždy budete podílet patřičným nákladem.

Ten určuje zmiňovaná vyhláška o rozúčtování tepla a TUV a ve znění pozdějších předpisů. Poměr rozúčtování tepla za rok 2024 totiž poprvé ovlivnily mimo jiné údaje v Průkazu energetické náročnosti budovy.

Tématu topení jsme se věnovali již mnohokrát. A jistě se mu budeme věnovat podrobněji i v některém z dalších Zpravodajů.

Aktualizované kontakty na pracovníky OSBD

KONTAKTY NA PRACOVNÍKY OSBD		
Úsek	Telefon	E-mail
Ředitelka OSBD Ing. Ivana Vavrušová	605 247 772 (asistentka ředitelky)	vavrusova@osbdunicov.cz
Asistentka ředitelky, pokladní, převody pozemků Martina Malinová	605 247 772	malinova@osbdunicov.cz
Vedoucí ekonomického úseku Jana Chudějová	605 247 769	chudejova@osbdunicov.cz
Vedoucí technického úseku Jacek Vařecha	605 247 773	varecha@osbdunicov.cz
Členská evidence, převody bytu do OV Dagmar Kráčmarová	731 869 783	kracmarova@osbdunicov.cz
Ekonomický úsek Marta Sovová – mzdová účetní Michaela Benešová – provozní účetní Hana Manová – provozní účetní	775 403 848 775 403 822 608 495 904	sovova@osbdunicov.cz benesova@osbdunicov.cz manova@osbdunicov.cz
Ekonomický úsek – Nájem Jana Suchá – Družstevní byty Renáta Spurná – SVJ Uničov Lenka Ryšavá – SVJ Litovel Lenka Navrátilová – SVJ Olomouc, Šternberk Veronika Pavlíková – SVJ Šternberk Tereza Majerová – SVJ Uničov, Šternberk	605 247 770 733 182 416 733 182 319 733 182 318 733 182 321 774 794 159	sucha@osbdunicov.cz spurna@osbdunicov.cz rysava@osbdunicov.cz navratilova@osbdunicov.cz pavlikova@osbdunicov.cz majerova@osbdunicov.cz
Technický úsek Lukáš Vařecha – Uničov Darius Vařecha – Šternberk Jacek Vařecha – Litovel, Olomouc Markéta Kašpírová – technik energetiky	736 144 886 603 815 684 605 247 773 731 843 655	varechal@osbdunicov.cz varechad@osbdunicov.cz varecha@osbdunicov.cz kaspirova@osbdunicov.cz
Referent administrativy Bc. Michaela Mořka Brandýsová	608 424 038	brandysova@osbdunicov.cz

Personální změny na OSBD v roce 2024



V průběhu roku 2024 došlo na OSBD Olomouc k několika personálním změnám:

Ekonomický úsek (kancelář v Uničově)

Nájem družstevní byty, rozúčtování topné sezóny

~~paní Roxana Vyroubalová~~ ⇒ nově paní Jana Suchá

Technický úsek (kancelář v Uničově)

Technik pro lokalitu Uničov

~~paní Jana Suchá~~ ⇒ nově pan Lukáš Vařecha

Shromáždění delegátů



Okresní stavební bytové
družstvo Olomouc
se sídlem v Uničově

**Shromáždění delegátů se bude konat v úterý 17. 6. 2025 v 16:00
hodin ve Šternberku.**

**Zvoleným delegátům byla zaslána pozvánka s dokumenty
k projednání a tímto je prosíme o účast.**

Volat hasiče kvůli vosám a sršním? Kdy ano, a kdy ne

➤ Kdy hasiči zasahují?

Hasiči zasahují, když se hmyz vyskytuje v blízkosti veřejných budov, kde by mohl ohrozit větší množství lidí. Patří sem například školy, školky, veřejné instituce, nemocnice, nádraží a podobné objekty.



V případě soukromých objektů hasiči zasahují pouze tehdy, pokud hrozí okamžité nebezpečí a přítomnost hmyzu by mohla ohrozit životy a zdraví obyvatel.

➤ Kdy hasiči nezasahují?

Hasiči nezasahují, pokud je roj obtížného hmyzu u soukromého objektu jako je dům nebo bytovka.

V těchto situacích by se o likvidaci měli postarat majitelé domů nebo jejich správci.

Pokud narazíte na roj hmyzu v parku nebo na jiném veřejném místě, je třeba si uvědomit, že je to přirozená součást přírody a není důvod k jeho likvidaci.

Dovolená na OSBD:

21. 7. 2025 - 1. 8. 2025

V uvedeném termínu budou všechny pobočky OSBD uzavřeny. Veškerá telefonní čísla pro případy havárií jsou uvedena na webových stránkách www.osbdunicov.cz v sekci **Kontakty** pod jednotlivými lokalitami.

