



2KATUHQ

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 357/2025

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne 01.07.2025, slovy prvního července roku dvou tisícího dvacátého pátého, 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 17.06.2025 na místě samém, ve Šternberku, v konferenčním sále Kulturního domu, na adrese Masarykova 307/20, Šternberk, jemuž jsem byla osobně přítomna při projednání 1. až 8. bodu programu od 16.10 hodin do 16.50 hodin. -----

I.

Jednání shromáždění delegátů zahájil v 16.10 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 Marii Aberlovou, Jiřího Mazala a sebe a uvedl, že člen představenstva pan Ing. Pavel Zapletal byl omluven, 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 22 delegátů, kteří dle prezenční listiny disponují 738 hlasy rozhodujícími, tj. je přítomno cca 63 % 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 2024. -----
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. 738 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, pan Jan Hrdý, a nechal o tomto návrhu hlasovat. -----

Členové mandátové komise byli schváleni 100% přítomných delegátů, tj. 738 hlasy, když nikdo nehlasoval proti a nikdo se hlasování nezdržel. -----

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

Členové návrhové komise byli schváleni 100% přítomných delegátů, tj. 738 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 Jiřího Mazala. -----

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 22 delegátů se 738 hlasy, což činí cca 63 % všech hlasů. Dále jsou přítomni 2 hosté, 4 členové 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 18.06.2024 v Litovli, na kterém však nebyly uloženy žádné úkoly. -----

Dále paní Věra Dofková konstatovala, že kontrolní komise provedla kontrolu roční účetní závěrky za rok 2024 a konstatovala následující: -----

Roční účetní závěrka byla sestavena na základě českých účetních předpisů ke dni 31.12.2024, za období od 01.01.2024 do 31.12.2024. Účetní závěrku tvoří Rozvaha ke dni 31.12.2024, Výkaz zisku a ztráty od 01.01.2024 do 31.12.2024 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 2024 po zdanění činí 2.438.995,81 Kč, z toho hospodářský výsledek střediska správy je zisk ve výši 2.497.613,81 Kč, hospodářský výsledek bytového hospodářství je ztráta ve výši -58.618,- Kč, celkový zisk k rozdělení tedy činí 2.438.995,81 Kč. -----

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

1. úhrada ztráty bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů, vytvořených při pořízení majetku ve výši -102.764,- Kč, -----
2. převod zisku bytového hospodářství do statutárního fondu ve výši 44.146,- 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 2.047.613,81 Kč. -----

V závěru zprávy paní Věra Dofková za kontrolní komisi doporučila shromáždění delegátů schválit roční účetní závěrku za rok 2024 a návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2024 tak, jak je předložen ve zprávě, a poděkovala všem, kteří se na dosažených výsledcích roku 2024 podíleli. --

V.

Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka přistoupil k projednání 5. bodu programu a předal slovo předsedovi návrhové komise panu Jiřímu Mazalovi, který přednesl návrh na rozdělení hospodářského výsledku Družstva za rok 2024 po zdanění ve výši 2.438.995,81 Kč takto: -----

- a) úhrada ztráty bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů, vytvořených při pořízení majetku ve výši -102.764,- Kč, -----
- b) převod zisku bytového hospodářství do Statutárního fondu ve výši 44.146,- Kč, -----
- c) úhrada ztráty bytového hospodářství ze Statutárního fondu ve výši 0,- Kč, -----
- d) převod zisku do nerozděleného zisku minulých let ve výši 2.047.613,81 Kč, -----
- e) příspěvek do sociálního fondu v souladu se směrnicí č. 2/2011 ve výši 450.000,- Kč. -----

Poté nechal pan Jiří Mazal hlasovat o schválení hospodářského výsledku Družstva za rok 2024 včetně jeho rozdělení dle předneseného návrhu. -----

Po provedeném hlasování konstatoval pan Jiří Mazal, že **hospodářský výsledek za rok 2024 včetně jeho rozdělení byl schválen 100% přítomných delegátů**, tj. 738 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. Z hlediska řízení družstva a fungování volených orgánů družstva konstatoval, že uplynulé období bylo standardní bez jakéhokoliv omezení, takže orgány družstva mohly bez omezení zasedat a jednat. Představenstvo fungovalo ve složení, ve kterém bylo představeno v úvodu tohoto shromáždění, tj. ve složení zvoleném 18.02.2021 na pětileté období. Kontrolní komise pak ve tříčlenném složení zvoleném po odsouhlasení snížení počtu členů kontrolní komise novelou stanov 29.06.2021. Dále upozornil, že z důvodu nutného konání voleb představenstva nejpozději do poloviny února, bude funkční období kontrolní komise zkráceno ke dni konání těchto voleb, při kterých se bude volit i kontrolní komise. -----

Poté uvedl, že z hlediska řízení vlastního aparátu družstva nenastala v hodnoceném období žádná změna. Vedoucí ekonomického úseku je paní Jana Chudějová, vedoucím technického úseku pan Jacek Vařecha a v čele aparátu stojí ředitelka Ing. Ivana Vavrušová. -----

Dále informoval přítomné o změně podávání všeobecných informací tak, že všeobecné informace dříve probírané na schůzkách byly částečně nahrazeny zpravodajem, jehož páté vydání letos v červnu obdrželi e-mailem předsedové samospráv k dalšímu využití. Zpravodaj obsahuje mnoho užitečných informací, takže je vhodné jej dále poskytnout dalším družstevníkům v domě, a to preposláním 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 2024 bylo převedeno do vlastnictví celkem 3000 bytů z majetku družstva, z toho za rok 2024 se převedlo celkem 65 bytů, což je v porovnání s 62 převedenými byty v předchozím roce v podstatě téměř stejný počet. Připomněl, že zmíněný celkový počet převedených 3000 bytů je sumární údaj za celou dobu, kdy převody do vlastnictví probíhají, tj. od roku 1996, a že počet převáděných bytů byl v předchozích letech zvýšený, nyní dochází opět k běžnému stavu v počtech převáděných bytů. -----

Dále seznámil přítomné s aktuálním počtem spravovaných bytů, což k rozhodnému datu 31.12.2024 bylo celkem 5535 bytových jednotek, což je o 36 více než v předchozím roce. Z celkových družstvem spravovaných 5535 bytů je 1926 bytů družstevních a 3609 bytů spravuje družstvo pro vlastníky, z nichž 2528 bytů 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 31.12.2024 bylo 1089, což je o 44 víc než v předchozím roce. V tomto čísle jsou i byty z novostaveb developerských projektů, kde se družstvo stalo prvotním správcem těchto objektů, resp. v nich založených SVJ a o správě dalších dokončovaných projektů jedná. -----

Dále zmínil vzrůstající poptávku po službě výkonu funkce statutárního orgánu, kterou družstvo vykonává na základě smlouvy o výkonu funkce předsedy SVJ, nyní konkrétně u 48 SVJ, což je nárůst zhruba o 10% 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 2024 se řešil jeden případ vyloučení člena z družstva oproti třem případům v předchozím období a proběhla i jedna exekuce na vyklizení z bytu proti čtyřem exekucím v předchozím hodnocením období. 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 v roce 2024 vznikla daňová povinnost na dani z příjmů právnických osob ve výši 728.000,- Kč, dále že dlouhodobé bankovní úvěry Družstvo splácí v souladu s umořovacími plány, případně jednorázově, zejména při převezech bytů do osobního vlastnictví. Dále informoval, že nedoplatky spojené s užíváním bytů byly 801.000,- Kč. -----

Poté se vyjádřil k výstavbě, kdy uvedl, že záměr výstavby byl schválen na shromáždění delegátů v roce 2022. V souladu se zadáním vznikla architektonická studie, zpracovaná studiem Planner z Brna, a na jejím základě byla uzavřena smlouva o vyhotovení projektové dokumentace pro povolení záměru. Ten, na základě studie počítá s výstavbou 4 podlažního domu, 57 bytů a nebytových prostor, zejména pro potřeby bytového družstva. Projektová dokumentace by měla být dokončena v září roku 2025. Uvedl, že souběžně probíhají přípravy na demolici stávajících nemovitostí v areálu a příprava na přesun kanceláře bytového družstva tak, aby mohli plnit svoji funkci i po dobu výstavby a zajišťovali tak nepřerušeně potřebný servis jak pro členy bytového družstva, tak i SVJ. -----

Dále připomněl, že v tomto roce uplynulo 60 let od chvíle, kdy se sloučilo Okresní výstavbové družstvo Olomouc s různými menšími bytovými družstvy v Uničově, Šternberku a Litovli a menší měrou i v Olomouci, a dne 12. dubna 1965 tak došlo k zápisu Třetího stavebního bytového družstva pracovníků národního podniku 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. V současnosti má tedy bytové družstvo 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 funkci statutárního orgánu. -----

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 Jiřímu Mazalovi, který navrhl usnesení k bodu 6. a 7. programu z dnešního jednání v tomto znění:

Shromáždění delegátů: -----

I. vzalo na vědomí: -----

1. Zprávu kontrolní komise OSBD Olomouc. -----

2. Zprávy o zhodnocení činnosti OSBD Olomouc za uplynulé období. -----

II. uložilo: -----

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

K přednesenému návrhu nebyly vzneseny žádné připomínky. Předseda návrhové komise, pan Jiří Mazal přistoupil k hlasování a po provedeném hlasování konstatoval, že **usnesení k bodu 6. a 7. programu dnešního shromáždění delegátů bylo přijato 100% přítomných delegátů**, tj. 738 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 16.50 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.

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje
s notářským zápisem sepsaným dne 01.07.2025 pod číslem NZ 357/2025. ---
Stejnopis byl vyhotoven dne 01.07.2025 -----


Mgr. Johana Pospíšilová
notářská koncipientka
pověřená notářkou
JUDr. IRENOU BISCHOFOVOU



