

ZPRAVODAJ

Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově
červen 2026



OBSAH

- 1) Novinky ze mzdové oblasti
- 2) Portál g5i.osbdunicov.cz
- 3) Nová zelená úsporám
- 4) Vyúčtování služeb pouze jednou za celý rok
- 5) Aktualizované kontakty

INFORMACE:

Shromáždění delegátů se bude konat **v úterý 23. 6. 2026 v 16:00 hodin v Litovli**. Zvoleným delegátům byla zaslána pozvánka s dokumenty k projednání a tímto je prosíme o účast.

Olomoucká pobočka OSBD se přestěhovala.

Kancelář najdete na adrese **Tovární 1197/42a, 779 00 Olomouc**, 1. patro (2 NP), prostor číslo 224. Jedná se o budovu nedaleko křižovatky ulic Tovární a Vejdovského.

Otevírací doba o prázdninách 2026

V průběhu letních prázdnin je každé pondělí upravena pracovní doba jednotlivých poboček OSBD na čas:

7:00 – 11:30 hodin a 12:00 – 16:00 hodin

(platí pro pondělí 13. 7., 3. 8., 10. 8., 17. 8., 24. 8. a 31. 8. 2026)



Ve dnech **20. – 31. července 2026** budou všechny pobočky Okresního stavebního bytového družstva uzavřeny.

Veškerá telefonní čísla pro případy havárií jsou uvedena na webových stránkách www.osbdunicov.cz v sekci **Kontakty** pod jednotlivými lokalitami.

Novinka v oblasti zaměstnávání:

Jednotné měsíční hlášení zaměstnavatele

Od 1. ledna 2026 vstoupil v účinnost zákon č. 323/2025 Sb., o jednotném měsíčním hlášení zaměstnavatele (JMHZ). Jeho cílem je dle Ministerstva práce a sociálních věcí zjednodušit administrativu zaměstnavatelů a sjednotit předávání údajů státním institucím. Každé z mnoha novinek, které se v legislativě spojené se správou domu a pozemku a dalších souvisejících oblastí objevují, se Okresní stavební bytové družstvo Olomouc se sídlem v Uničově (OSBD) věnuje a zpracovává je jak pro účely družstva, tak i v rámci služeb poskytovaných společenstvím vlastníků.



Nově zaměstnavatelé předávají požadované informace prostřednictvím jednoho měsíčního elektronického hlášení, které nahrazuje řadu dosavadních formulářů a oznámení zasílaných různým úřadům. Údaje jsou následně sdíleny mezi příslušnými institucemi, zejména Ministerstvem práce a sociálních věcí ČR, Českou správou sociálního zabezpečení, Úřadem práce a Českým statistickým úřadem.

Povinnost se týká všech zaměstnavatelů, tedy nejen firem, ale i společenství vlastníků jednotek (SVJ), bytových družstev a dalších subjektů, které zaměstnávají alespoň jednoho zaměstnance a vyplácejí odměny na základě pracovněprávních vztahů.

Zavedení JMHZ znamená pro zaměstnavatele nové administrativní a technické požadavky. Je nutné zajistit správnou evidenci zaměstnanců, pravidelné elektronické podávání hlášení a průběžnou aktualizaci údajů. „Přestože by měl systém do budoucna administrativu zjednodušit, jeho zavedení bylo náročné a vyžádalo si úpravy mzdových a evidenčních procesů. Pro správné odesílání JMHZ je také nutná větší spolupráce se zástupci SVJ, protože se JMHZ odesílá prostřednictvím datových schránek SVJ,“ popsala Marta Sovová, mzdová účetní OSBD.

„V rámci správy bytových domů sledujeme veškeré legislativní změny a zajišťujeme, aby SVJ a bytové družstvo plnily své zákonné povinnosti včas a správně. Součástí naší práce je také průběžné přizpůsobování administrativních a účetních postupů novým požadavkům právních předpisů. Díky tomu se statutární orgány SVJ mohou věnovat správě domu s jistotou, že jsou všechny zákonné povinnosti řádně zajištěny,“ uzavřela Jana Chudějová, vedoucí ekonomického úseku OSBD.



Okresní stavební bytové
družstvo Olomouc
se sídlem v Uničově

Dukelská 1144, Uničov, PSČ 783 91

IČ: 00052795, DIČ: CZ0005279

Zapsáno v OR u Krajského soudu v Ostravě, Dr XXII, vložka 220

www.osbdunicov.cz

g5i.osbdunicov.cz: Vše o vaší nemovitosti na jednom místě

Chcete si upravit zálohu na studenou vodu, teplo či teplou užitkovou vodu? Nemůžete dohledat předpis úhrad za užívání jednotky či takzvané vyúčtování služeb? Nejste si jistí, zda máte zaplacený správně všechny úhrady? Nebo potřebujete zkrátka vědět, jakou podlahovou plochu má váš byt? Pak je tu pro vás náš nový informační portál g5i.osbdunicov.cz.



Nový informační portál g5i.osbdunicov.cz rozšířil již vloni portfolio našich profesionálních služeb. V první vlně byl portál zpřístupněn předsedům, místopředsedům a zástupcům samospráv a také statutárním orgánům či pověřeným osobám v SVJ. „Letos na jaře obdrželi přístupové údaje všichni vlastníci a nájemníci z řad družstevníků, a to společně s vyúčtováním,“ řekla Ing. Ivana Vavrušová, ředitelka OSBD Olomouc se sídlem v Uničově (OSBD), s tím, že využívání aplikace je a bude zcela zdarma. „Jen v letošním roce máme k první polovině června přes dvanáct set aktivních uživatelů a takřka tři tisíce přihlášení,“ vypočítala ředitelka OSBD Ivana Vavrušová.

Jednoduchý návod na užívání portálu:

1. Přihlášení

Přístupové údaje, které lidé obdrželi společně s vyúčtováním, případně následně při převodu bytových či nebytových jednotek, jsou základem pro přihlášení. Skládají se z přihlašovacího (uživatelského) jména a hesla. Přihlášení pak probíhá buď v jakémkoli internetovém prohlížeči, např. Mozilla Firefox, Google Chrome, Microsoft Edge, Opera nebo Safari (pozor, neplést si s vyhledávači Google, Seznam apod.), kam do příkazového řádku pro adresu zadáte g5i.osbdunicov.cz (bez www.). Nebo můžete využít takzvaný prolink na webových stránkách www.osbdunicov.cz, jedná se o odkaz v pravé horní nabídce „Portál G5i“.

Následně se objeví stránka s jednoduchou tabulkou. Do ní vepíšete údaje z registrační karty. V případě, že jste přihlašovací údaje ztratili, kontaktujte příslušnou účetní.

Heslo, které bylo vygenerováno automaticky, si můžete buď uložit, nebo změnit (návod na změnu hesla bude popsán dále). Po úspěšném přihlášení se objeví přehled o vaší či vašich nemovitostech, kterým dělá správu OSBD.

g5i.osbdunicov.cz/login

Přihlášení

Uživatelské jméno

Heslo

PŘIHLÁSIT

[Zapomenuté heslo](#)

Pokud existuje vícero vlastníků nebo je jednotka ve společném jmění, byl vygenerován přístup pouze hlavnímu uživateli. V případě potřeby vytvořit další přístup pro spoluvlastníka se opět obraťte na příslušnou účetní. Každý uživatel uvidí pouze podrobnosti k jednotkám, které jsou v jeho osobním vlastnictví, či k nim vlastní členská práva. Veškeré informace zveřejněné v této platformě jsou určeny pouze pro osoby, které mají právní vztah k dané nemovitosti. Členové statutárních orgánů a zástupci samospráv mají v G5i s ohledem na jejich funkce nabídku rozšířenou.

2. Menu a co v něm uvidíte

 Informační deska

 Ankety

 Podání žádosti

 Detail prostoru

 Předpis záloh prostoru

 Pohledávky a úhrady

 Přehled plateb

 Vyúčtování záloh

 Spotřeby energií

 Dokumenty

 Detail domu

 Kontakty

 Schůze

 Hlasování

 Výkaz domu

 Revize domu

 Administrace

Celý portál je postaven tak, aby byl pro uživatele jednoduše ovladatelný a přívětivý. Níže popíšeme pouze některé základní, avšak jedny z nejdůležitějších parametrů jeho jednotlivých částí. Na základní stránce najdete vlevo sloupec s hlavní nabídkou.

Informační deska

Objevuje se jako první po přihlášení. Slouží pro komunikaci mezi jednotlivými členy a také pro zveřejnění oznámení od zástupců domu či statutárních orgánů.

Podání žádosti

V této sekci najdete další možnosti pro snadnou komunikaci se správcem, tedy s námi. Můžete snadno nahlásit změnu bankovního účtu, požádat o změnu záloh na studenou vodu nebo TEPLO+TUV a další. Jakmile váš požadavek odbavíme, dostanete do portálu zpětnou reakci o jeho zpracování, popřípadě o doplnění některých údajů.

Osobní formuláře

 Žádost o změnu kontaktní adresy

 Žádost o změnu kontaktů

Formuláře prostoru

 Nahlášení podnájmu

 Změna způsobu platby

 Změna zálohových poplatků

 Odeslání dokumentů správci

Formuláře domu

 Obecný požadavek

 Odeslání dokumentů domu správci

PŘEHLED BYTU

 Detail prostoru

 Předpis záloh prostoru

 Pohledávky a úhrady

 Přehled plateb

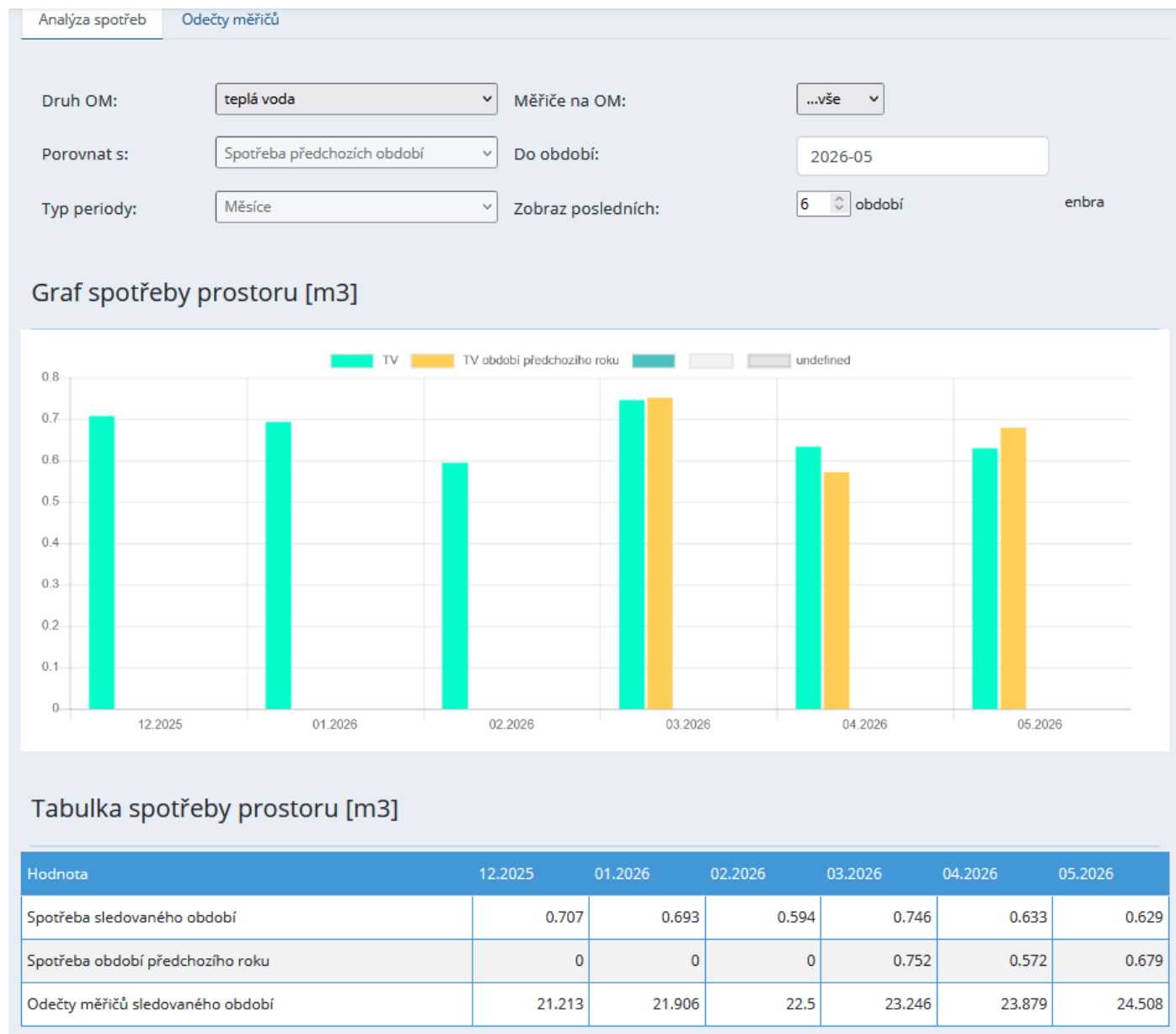
 Vyúčtování záloh

 Spotřeby energií

Informace o jednotlivých bytových jednotkách jsou k nalezení pod těmito odkazy. Na jedno kliknutí tak máte k dispozici nejen adresu či rozměry vašeho bytu, ale třeba i předpis úhrad za užívání jednotky, který si zde můžete stáhnout například pro potřeby úřadů. V této části si také snadno ověříte, zda máte vůči domu uhrazeny všechny úhrady. Velmi vyhledávanými odkazy jsou Vyúčtování záloh a také Spotřeby energií.

Spotřeba energií

Jedním z důležitých přínosů aplikace je právě 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.



Zjednodušeně řečeno: odečty a spotřeby se do portálu dostávají skrze digitální přenos dat z radiomodulových měřičů přes takzvané sběrnice, které byly v průběhu loňského roku a jsou během roku letošního instalovány na domy, které mají centrální dodávku tepla a teplé užitkové vody. U některých domů jsou tak již spotřeby viditelné, u jiných budou data doplněna postupně.

„Právě sledování spotřeb může lidem pomoci nastavit si správně zálohy v průběhu roku, a to lze udělat jednoduše právě skrze podání žádosti o úpravu zálohových poplatků,“ sdělila Lenka Navrátilová, referentka ekonomie OSBD.

PŘEHLED DOMU

 [Detail domu](#)

 [Kontakty](#)

 [Schůze](#)

 [Hlasování](#)

 [Výkaz domu](#)

 [Revize domu](#)

Informace o celém bytovém domě jsou pak k nalezení pod těmito odkazy. Kromě souhrnných informací o celé nemovitosti, kontaktů na zástupce domu a také příslušného technika či účetní OSBD, budou od letošního roku k dispozici i zápisy z členských schůzí a zasedání shromáždění společenství vlastníků. Výkaz domu ukazuje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy. Revize obsahují naplnění zákonných povinností z technické oblasti správy. V dokumentech jsou pak v různém rozsahu k nalezení třeba účetní výkazy, Průkaz energetické náročnosti budovy či stanovy SVJ.

3. Uživatelská nastavení

V pravé části horní lišty portálu je prostor pro kontrolu a nastavení uživatelského profilu.

[Domy](#) [Zprávy](#)



[Novák Jakub !](#) [Odhlásit se](#)

Po kliknutí na vaše jméno můžete zkontrolovat, zda má správce vaše aktuální kontaktní údaje či správné bankovní spojení pro zaslání přeplatku z vyúčtování služeb. Právě zde je pak prostor pro nastavení nového hesla, ale i pro nastavení notifikací, tedy způsobu oznamování novinek v portálu.

[Zprávy](#)

[Přehled notifikací](#)

[Nastavení notifikací](#)

[Přístupy k domům](#)

[Změna hesla](#)

Původní heslo:

••••••••

Nové heslo:

Nové heslo znovu:

[ULOŽ](#)

Podrobné informace a důležité nápovědy k jednotlivým sekcím najdou přihlášení pod ikonou otazníku vedle svého jména.

Nová zelená úsporám startuje. Program se mění

Program Nová zelená úsporám (NZÚ) vstupuje do nové etapy s bezúročnými úvěry pro běžné domácnosti a přímými dotacemi pro zranitelné skupiny. Na komplexní renovaci rodinného domu si lze bezúročně půjčit až 2 miliony korun, u bytových domů dosáhne podpora až na 750 tisíc korun na jeden byt. Zranitelné domácnosti mohou v programu NZÚ Light získat dotaci až 400 tisíc korun. Příjem žádostí se otevírá 25. června 2026. Dle rezortu životního prostředí se Nová zelená úsporám posouvá od čistě dotační podpory k mechanismu finančního nástroje.

Bezúročný úvěr NZÚ pro rodinné i bytové domy

Bezúročné úvěry budou určeny majitelům rodinných domů a v případě bytových domů společenstvím vlastníků bytových jednotek a bytovým družstvům. Délka splatnosti se bude odvíjet od typu domu a rozsahu renovace, a to v rozmezí 10 až 25 let. U bytových domů bude poskytováno výhodné úvěrové financování s podporou NZÚ ve výši až 250 tisíc korun na byt u dílčí renovace, u komplexních renovací to bude až 750 tisíc korun na jeden byt. U rodinných domů bude možné využít bezúročný úvěr až 750 tisíc korun na dílčí renovaci a až 2 miliony korun na komplexní renovaci. Dle ministerstva životního prostředí bude u bytových domů možné využít navíc finanční bonus až 120 tisíc korun za každý byt ve vlastnictví domácnosti s nižšími příjmy. Cílem je, aby se těmto domácnostem kvůli renovaci domu nezvyšovaly měsíční příspěvky do fondu oprav.

Až 400 tisíc korun pro zranitelné domácnosti

Domácnosti s nárokem na dávku sociální pomoci i další domácnosti s nižšími příjmy bydlící v neúsporném domě (zejména senioři nebo invalidní důchodci) budou moci v programu NZÚ Light získat dotaci až 400 tisíc korun. Na zateplení domu, výměnu oken, vchodových dveří či instalaci stínící techniky bude možné zálohově čerpat až 250 tisíc korun. Dalších 150 tisíc korun je pak možné využít na výměnu zdroje tepla nebo pořízení solárního ohřevu vody a oproti minulé etapě navíc i na instalaci malé fotovoltaické elektrárny. Obě formy podpory budou směřovat na opatření, která přinášejí majitelům domů reálné energetické úspory.

Na co lze program využít:

- zateplení včetně výměny oken a vchodových dveří
- výměnu zdroje tepla
- instalaci obnovitelných zdrojů energie (např. na fotovoltaickou elektrárnu s akumulací, řízené větrání s rekuperací, úsporný ohřev vody apod.)
- zelené střechy
- systémy na efektivní hospodaření se srážkovou a odpadní vodou
- součástí podpory bude i projektová příprava

Kompletní podmínky čerpání finanční podpory z programu NZÚ žadatelé a příjemci najdou v závazných pokynech zveřejněných na webových stránkách **novazelenausporam.cz**. Žádosti bude přijímat Státní fond životního prostředí ČR **od 25. června 2026 do 31. října 2029**, nebo do vyčerpání prostředků, elektronicky na portálu **zadosti.sfzp.cz**.

OSBD a dotace minulé i budoucí

OSBD dlouhodobě sleduje možnosti financování energetických úspor a modernizace bytových domů prostřednictvím dotačních programů. OSBD průběžně mapuje podmínky programu a snaží se o jejich využití jak u družstevních domů, tak u domů SVJ, které má ve správě. V rámci své činnosti zprostředkovává OSBD službu spočívající v zajištění procesu spojeného s podáním žádosti o dotaci, její administrací a související agendou. Je však třeba zdůraznit, že možnost využití programu je vždy závislá na aktuálně platných podmínkách programu NZÚ, které se mohou v čase měnit. „Současně je nutné zohledňovat i kapacitní možnosti OSBD, a to zejména s ohledem na rozsah požadovaných činností, administrativní náročnost jednotlivých projektů a počet zájemců o tuto službu,“ dodal Darius Vařecha, technik OSBD.

Některé realizace rekonstrukcí s využitím dotačních programů:

Hrdinů 866, 867, Uničov

- zateplení + výstavba valbové střechy
- realizace: 2022 – 2023
- celkové náklady: 6.918.898,59 Kč
- dotace NZÚ: 1.533.883,- Kč



Rakodavy 349, Věrovary

- zateplení + rekonstrukce balkónů + oprava vstupního schodiště + nový okapový chodník
- realizace: 2023
- celkové náklady: 1.850.000,- Kč
- dotace NZÚ: 278.620,- Kč



Uničovská 17 a, b, Šternberk

- celková rekonstrukce: zateplení (včt. sklepů) + výměna oken a garážových vrat + rekonstrukce balkónů + nová střecha
- realizace: 2025 – 2026
- celkové náklady: 9.949.050,- Kč
- dotace NZÚ: 3.448.317,60 Kč



Vyúčtování služeb v SVJ a bytových domech: Stručný průvodce pravidly, lhůtami a zákony

Správné a včasné vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů je jednou z klíčových povinností společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytových družstev (či vlastníků bytových domů). Tento proces se řídí přísnými legislativními pravidly.

Klíčová legislativa

Celý proces rozúčtování a vyúčtování služeb se opírá o hlavní zákonné pilíře:

- **Zákon č. 67/2013 Sb.** (dále jen *Zákon o službách*): Upravuje většinu otázek spojených s poskytováním služeb, lhůtami, námitkami i pokutami za prodlení.
- **Zákon č. 89/2012 Sb.** (dále jen *Občanský zákoník*): Upravuje obecné bytové spoluvlastnictví a vztahy uvnitř SVJ.
- **Vyhláška č. 269/2015 Sb.** (ve znění vyhlášky č. 462/2023 Sb.): Stanovuje podrobná pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody.

Jaké služby se vlastně vyúčtovávají?

Do vyúčtování služeb spadají položky, které jsou přímo spojeny s užíváním bytu a společných prostor. Podle § 3 zákona o službách jde typicky například o:

- Dodávku tepla (vytápění) a teplé vody
- Dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
- Osvětlení a úklid společných prostor v domě
- Provoz výtahu
- Provoz společné televizní antény (STA)

Změna vlastníka bytu v průběhu roku: Vyúčtování se nedělí!

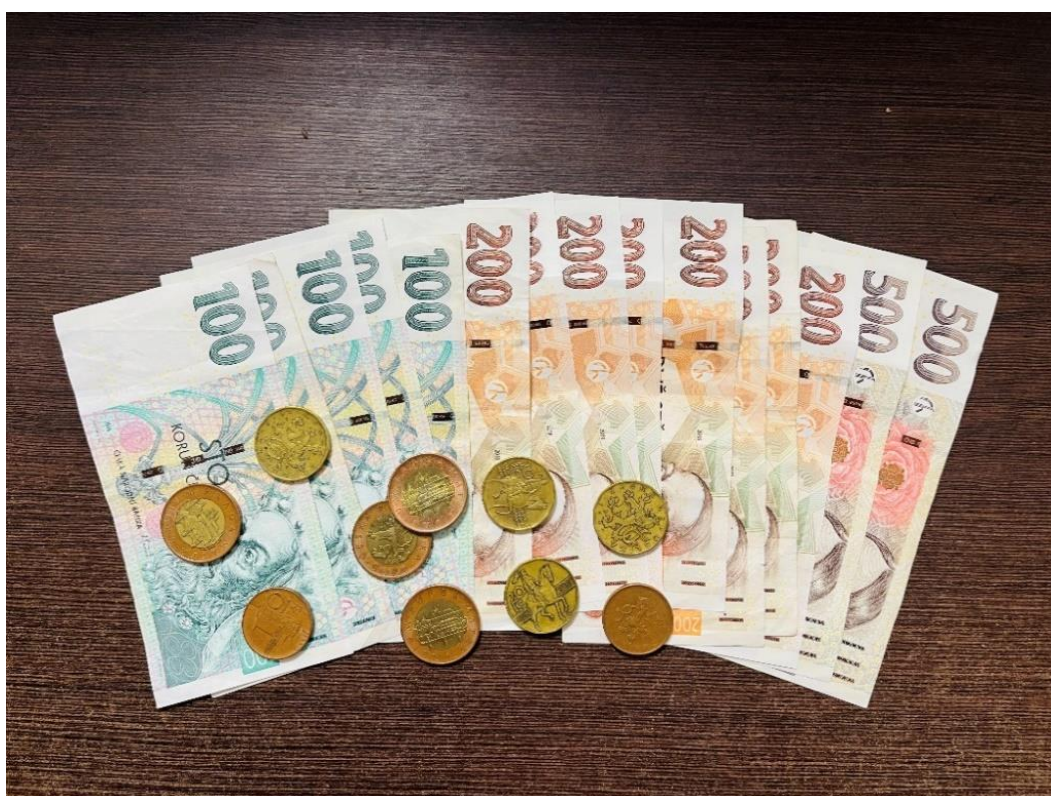
Novinkou od letošního roku je, že OSBD již neprovádí takzvané dělené vyúčtování po převodu bytu na nového vlastníka či nájemníka.

1. **Partnerem pro SVJ či družstvo je aktuální vlastník nebo nájemník:** SVJ a družstvo vystavuje pouze **jedno jediné vyúčtování za celý rok**, a to osobě, která je vlastníkem jednotky, či vlastníkem členských práv, v okamžiku provedení vyúčtování (tedy na jaře následujícího roku).
2. **Přeplatek či nedoplatek jde za novým majitelem:** Celý přeplatek je vyplacen novému vlastníkovvi/nájemníkovi, zatímco případný nedoplatek je povinen uhradit aktuální vlastník/nájemník. Pro SVJ či družstvo není rozhodující, jak dlouho byl byt v daném zúčtovacím období ve vlastnictví původního či nového vlastníka/nájemníka.
3. **Jak to vyřešit?** Původní a nový majitel se musí **vypořádat mezi sebou**. Ideálním nástrojem je **předávací protokol k bytu** se zapsanými stavy měřidel (voda, teplo) ke dni předání. V kupní smlouvě by mělo být jasně ujednáno, jak si strany případný budoucí přeplatek nebo nedoplatek finančně kompenzují (tzv. finanční vypořádání záloh).

Důležité lhůty: Období, vyhotovení a reklamace

Při vyúčtování je nutné striktně hlídat kalendář. Zákon o službách stanovuje pevné lhůty, které nelze svévolně měnit.

Fáze / Lhůta	Časový rámec	Podrobnosti a rizika
Zúčtovací období	12 měsíců	Zpravidla se shoduje s kalendářním rokem (1. 1. – 31. 12.), neurčí-li poskytovatel služeb jinak.
Doručení vyúčtování	Do 4 měsíců od skončení období	Nejčastěji tedy do 30. dubna následujícího roku. Vyúčtování musí být příjemci (vlastníkovi) skutečně doručeno, nestačí ho jen vystavit.
Reklamační lhůta (námitky)	Do 30 dnů od doručení	Vlastník má 30 dní na uplatnění písemných námitek proti vyúčtování. SVJ pak musí námitky vyřídit do 30 dnů od jejich doručení.
Finanční vypořádání (přeplatky/nedoplatky)	Do 4 měsíců od doručení vyúčtování	Nejpozději do 31. srpna (pokud bylo vyúčtování doručeno v dubnu) musí dojít k vyplacení přeplateků nebo doplacení nedoplateků.



Aktualizované kontakty na pracovníky OSBD

KONTAKTY NA PRACOVNÍKY OSBD		
Úsek/jméno	Telefon	E-mail
Ředitelka OSBD Ing. Ivana Vavrušová	605 247 772 (asistentka ředitelky)	vavrusova@osbdunicov.cz
Asistentka ředitelky, pokladní 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 Jana Suchá – nájem a vyúčtování služeb Renáta Spurná – SVJ Uničov Lenka Ryšavá – SVJ Litovel Lenka Navrátilová – SVJ Olomouc, Šternberk, Litovel Veronika Pavlíková – SVJ Šternberk Tereza Majerová – SVJ Uničov, Šternberk, Litovel	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