



2S9BNRP

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 457/2026

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne 08.09.2026, slovy osmého září roku dvou tisícího dvacátého šestého, 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 23.06.2026 na místě samém, v Litovli, v malém sále budovy Záložny, na adrese Nám. Př. Otakara 762/6, Litovel, jemuž jsem byla osobně přítomna při projednání 1. až 8. bodu programu od 16.05 hodin do 16.36 hodin. -----

I.

Jednání shromáždění delegátů zahájil v 16.05 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, dne 29.06.2021 a dne 10.02.2026, jsou posledním úplným zněním tohoto dokumentu. Pan Bc. Ing. Jaromír Hlavinka dále prohlásil, že 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 Jiřího Mazala, Marii Aberlovou 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 39 pozvaných delegátů je přítomno 32 delegátů, kteří dle prezenční listiny disponují 1035 hlasy rozhodujícími, tj. je přítomno cca 83,40 % 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 2025. -----
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. 1035 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 Marie Aberlová, paní Jana Suchá, a nechal o tomto návrhu hlasovat. -----

Členové mandátové komise byli schváleni 100% přítomných delegátů, tj. 1035 hlasy, když nikdo nehlasoval proti a nikdo se hlasování nezdržel. -----

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

Členové návrhové komise byli schváleni 100% přítomných delegátů, tj. 1035 hlasy, když nikdo nehlasoval proti a nikdo se hlasování nezdržel. -----

Poté členové mandátové komise zvolili svého předsedu - paní Marii Aberlovou, 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 Marii Aberlové, která konstatovala, že mandátová komise ověřila oprávnění přítomných delegátů na dnešním shromáždění delegátů a uvedla, že z 39 pozvaných delegátů je nyní přítomno dle prezenční listiny 32 delegátů s 1035 hlasy, což činí cca 83,40% všech hlasů. Dále jsou přítomni 2 hosté, 7 členů představenstva a kontrolní komise a 6 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 17.06.2025 ve Šternberku, na kterém však nebyly uloženy žádné úkoly. -----

Dále paní Věra Dofková konstatovala, že kontrolní komise provedla kontrolu roční účetní závěrky za rok 2025 a konstatovala následující: -----

Roční účetní závěrka byla sestavena na základě českých účetních předpisů ke dni 31.12.2025, za období od 01.01.2025 do 31.12.2025. Účetní závěrku tvoří Rozvaha ke dni 31.12.2025, Výkaz zisku a ztráty od 01.01.2025 do 31.12.2025 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 2025 po zdanění činí 936.017,16 Kč, z toho hospodářský výsledek střediska správy je zisk ve výši 942.844,16 Kč, hospodářský výsledek bytového hospodářství je ztráta ve výši -6.827,- Kč, celkový zisk k rozdělení tedy činí 936.017,16 Kč. -----

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

1. úhrada ztráty bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů, vytvořených při pořízení majetku ve výši -56.983,- Kč, -----
2. převod zisku bytového hospodářství do statutárního fondu ve výši 50.156,- 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 492.844,16 Kč. -----

V závěru zprávy paní Věra Dofková za kontrolní komisi doporučila shromáždění delegátů schválit roční účetní závěrku za rok 2025 a návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2025 tak, jak je předložen ve zprávě, a poděkovala všem, kteří se na dosažených výsledcích roku 2025 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 2025 po zdanění ve výši 936.017,16 Kč takto: -----

- a) úhrada ztráty bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů, vytvořených při pořízení majetku ve výši -56.983,- Kč, -----
- b) převod zisku bytového hospodářství do Statutárního fondu ve výši 50.156,- Kč, -----
- c) úhrada ztráty bytového hospodářství ze Statutárního fondu ve výši 0,- Kč, -----
- d) převod zisku do nerozděleného zisku minulých let ve výši 492.844,16 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 2025 včetně jeho rozdělení dle předneseného návrhu. -----

Po provedeném hlasování konstatoval pan Jiří Mazal, že **hospodářský výsledek za rok 2025 včetně jeho rozdělení byl schválen 100% přítomných delegátů**, tj. 1035 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 jakéhokoli omezení, takže orgány družstva mohly bez omezení zasedat a jednat. -----
- Představenstvo fungovalo do února 2026 ve složení zvoleném 18.2.2021 na pětileté období. A kontrolní komise rovněž do února 2026 pracovala ve tříčlenném složení zvoleném 29.6.2021. Volebním shromážděním 10. února tohoto roku bylo po schválení změny stanov, kterou byl snížen počet členů představenstva, zvoleno 4 členné představenstvo ve složení uvedeném v úvodu dnešního jednání a současně na volebním shromáždění byla zvolena kontrolní komise, které se ke dni konání volebního shromáždění zkrátilo původní volební období z důvodu sjednocení funkčního období s představenstvem o 4 měsíce. Tolik informace k voleným orgánům. -----

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 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. -----

Dále se věnoval převodům bytů do osobního vlastnictví, kdy k rozhodnému datu 31. prosince 2025 bylo převedeno do vlastnictví celkem 3055 bytů z majetku družstva, z toho za rok 2025 se převedlo celkem 55 bytů, což je v porovnání s 65 převedenými byty v předchozím roce v podstatě téměř stejný počet. Připomněl, že zmíněný celkový počet převedených 3055 bytů je sumární údaj za celou dobu, kdy převody do vlastnictví probíhají, tj. od roku 1996. Dále uvedl, že z 55 bytů převedených do vlastnictví v roce 2025 zůstaly ve správě družstva všechny. -----

Dále seznámil přítomné s aktuálním počtem spravovaných bytů, což k rozhodnému datu 31.12.2025 bylo celkem 5549 bytových jednotek, což je o 14 více než v předchozím roce. Z celkových družstvem spravovaných 5549 bytů je 1871 bytů družstevních a 3678 bytů spravuje družstvo pro vlastníky, z nichž 2559 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 31.12.2025 bylo 1119, což je o 30 víc než v předchozím roce. Dále doplnil, že již letos se počet spravovaných bytů zvýšil za období od 1. ledna tohoto roku dosud o dalších 34 bytů vlastníků, kteří přešli pod správu družstva od jiných správců. -----

Dále uvedl, že významným údajem o správcovské činnosti družstva je ten, že k 31.12.2025 spravovalo družstvo 172 SVJ, což je o 1 více než v předchozím hodnoceném období. Na základě vývoje v posledních letech lze předpokládat, že nárůst bude i nadále pokračovat. Nicméně je třeba podotknout, že v případě opakovaných problémů v komunikaci se spravovaným SVJ se řeší i ukončení správcovské smlouvy výpovědí. -----

Dále zmínil vzrůstající poptávku po službě výkonu funkce statutárního orgánu, kterou družstvo vykonává na základě smlouvy o výkonu funkce předsedy SVJ, nyní konkrétně u 49 SVJ. -----

Dále informoval, že v roce 2025 nenastal žádný případ vyloučení člena z družstva ani neproběhla žádná exekuce na vyklizení z bytu. Dále seznámil přítomné se situací ohledně převodu pozemků do vlastnictví družstva. -----

Poté uvedl, že stejně jako v minulém hodnoceném období ani v tomto aktuálním období nedošlo k převodu ani jednoho pozemku jak ze správy Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, tak ani jednoho pozemku z vlastnictví Státního pozemkového úřadu. Pouze jeden pozemek byl odkoupen do vlastnictví OSBD v Cholině, a to z důvodu budování kanalizační přípojky k družstevním domům, nicméně pozemek byl odkoupen od soukromého vlastníka, nikoli od jmenovaných státních institucí. -----

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 2025 vznikla družstvu daňová povinnost na dani z příjmů právnických osob ve výši 416.000,- Kč. Dále informoval, že nedoplatky spojené s užíváním bytů činily k datu 31.12.2025 celkem 678.000,- Kč. -

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 shrnul a přečetl výsledky dnešního jednání takto: ---

Shromáždění delegátů: -----

I. schválilo a odsouhlasilo: -----

1. Řádnou účetní závěrku za rok 2025 a rozhodlo o rozdělení zisku po zdanění ve výši 936.017,16 Kč následně: -----

- a) úhrada ztráty bytového hospodářství ze zdrojů kapitálových fondů, vytvořených při pořízení majetku: - 56.983,00 Kč, -----
- b) převod zisku bytového hospodářství do Statutárního fondu: 50.156,00 Kč, -----
- c) úhrada ztráty bytového hospodářství ze Statutárního fondu: 0,00 Kč, -----
- d) převod zisku do Nerozděleného zisku minulých let: 492.844,16 Kč, -----
- e) příspěvek do Sociálního fondu v souladu se směrnicí č. 2/2011: 450.000,00 Kč. -----

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. -----

K předneseným výsledkům dnešního jednání nebyly vzneseny žádné připomínky a nebylo o nich znovu hlasováno, neboť hlasování již proběhlo v předchozích bodech programu. -----

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 16.36 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 08.09.2026 pod číslem NZ 457/2026. --
Stejnopis byl vyhotoven dne 08.09.2026 -----


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

