

Zápis z jednání kontrolní komise BD Palouček, bytové družstvo

konané dne 18.3.2026 v 18:00 v centru Eden, Beroun

Přítomni: Eva Klamertová, Igor Pála, Filip Jukl

1. Zahájení schůze, schválení programu.

2. Kontrola plnění předchozích usnesení:

Přehled oprav ve společných částech domu

- Kontrolní komise považuje za vhodné uvádět jako součást přehledu závad v zápisech představenstva také obecné opravy na domech, včetně plánovaných prací na jaro 2026 (hřebenová atika dům č. 1706/1707; oprava dětského hřiště ve vnitrobloku). Cílem je zajistit informovanost všech družstevníků o technickém stavu budov jako celku.

Vlhká zeď v přízemí dům č. 1706

- Kontrolní komise konstatuje, že i přes avizovaný příslib družstevníka byt č. 2 (viz zápis ze schůze představenstva ze dne 20.1.2026) nebyla oprava z vnější strany zdi ani po několika měsících provedena. Poškození je stále patrné (popraskaná výmalba, odpadávající omítka). Komise žádá představenstvo o sdělení závazného termínu provedení opravy.
- Kontrolní komise dále navrhuje, aby v případě, že družstevník opravu v daném termínu nezajistí, byla provedena na náklady BD a následně vymáhána po družstevníkovi. Jedná se o společné prostory domu, jejich vzhled a technický stav musí odpovídat řádné správě domu.

Uzavírání smluv

- Kontrolní komise se dotazuje na aktuální stav smluvního vztahu s domovníkem a žádá představenstvo o informaci, zda byla pro rok 2026 uzavřena nová dohoda o pracovní činnosti. Pokud již smlouva uzavřena byla, komise žádá o její zaslání k nahlédnutí.

3. Dlužníci

Kontrolní komise provedla kontrolu platební kázně členů družstva za období leden 2025 až únor 2026. Opakované nedoplatky byly zjištěny u následujících bytů č. 0213 (nedoplatky evidovány prakticky každý měsíc), č. 0117 (nedoplatky evidovány v průběhu 10 měsíců sledovaného období).

Komise konstatuje, že se jedná o opakované případy. Již dříve doporučovala postup vůči opakovaným neplatičům: zaslat výzvu k úhradě doporučeným dopisem do vlastních rukou s dodejkou a v případě nápravy nepokračovat, v opačném případě předat věc právnímu zástupci.

Komise bere na vědomí stanovisko představenstva ohledně nákladnosti vymáhání, nicméně trvá na tom, že ochrana práv řádně platících členů družstva musí být prioritou. Vzhledem k tomu, že opakované nedostatky přetrvávají, proto komise považuje za nezbytné tento bod v zápisu uvést.

4. Vrácení přeplatku z minulých let

Kontrolní komise prověřila položky dlouhodobě evidované v měsíčních saldech typu V u dvou družstevníků. Na základě podkladů OSBD komise konstatuje, že se jedná o přeplatky z vyúčtování roku 2023, které budou vráceny ve vyúčtování za rok 2025.

5. Výměna vodoměrů

Kontrolní komise se dotazuje představenstva, zda již byla výměna vodoměrů dokončena. Podle zápisu představenstva ze dne 20.1.2026 nebyla výměna vodoměrů v době č. 1706 dokončena, chyběl byt č. 3, a to i přes opakované urgencye.

6. Společné prostory – předměty v únikových cestách (PO)

Kontrolní komise se vrací k opakovanému upozornění na závadný stav ve společných prostorech, zejména v únikových cestách. Představenstvo v lednu 2026 uvedlo, že zvolí vlastní postup zahrnující zapojení revizního technika, následné obeslání družstevníků a konzultaci s právním zástupcem. Únorové upozornění představenstva potvrzuje, že závady přetrvávají.

Komise žádá představenstvo o sdělení, jaký konkrétní postup byl zvolen, jaké kroky již proběhly a v jaké fázi se řešení nachází, včetně informace o provedení kontroly společných prostor a upozornění dotčených družstevníků.

7. Kontrola podkladů výsledovky

Kontrolní komise informuje, že se průběžně zabývá kontrolou podkladů výsledovky 2025 a souvisejících účetních dokumentů.

8. Inventurní komise

Kontrolní komise informuje, že za KK je jako člen inventurní komise navrhován pan Pála.

9. Kamerový systém

Kontrolní komise se seznámila s informací představenstva, že probíhá poptání instalace kamerového systému u vchodových dveří a v prostoru jističů. Komise připomíná, že zavedení kamerového systému musí být v souladu s právními požadavky, zejména ochranou osobních údajů, a doporučuje jeho projednání na členské schůzi.

10. Převod vlastnictví z města Beroun

Kontrolní komise bere na vědomí informaci uvedenou v lednovém zápisu představenstva, že dne 8.1.2026 byla na mimořádné členské schůzi odsouhlasena smlouva o převodu vlastnického práva mezi BD Palouček a Městem Beroun, s plánovaným podpisem v prvním únorovém týdnu a následným zápisem do katastru nemovitostí.

Komise žádá představenstvo o sdělení, jaké další přípravné kroky v souvislosti s převodem byly zahájeny a v jaké fázi se nacházejí, neboť tyto informace dosud nebyly družstevníkům představeny. Komise zároveň připomíná, že mezi možnými navazujícími kroky může být i zajištění vymezení jednotek a příprava Prohlášení vlastníka, jak bylo doporučeno členkou kontrolní komise.

11. Ostatní

Oprava vstupních dveří – dům č. 1708.

- Kontrolní komise se vrací k dřívějšímu požadavku na prověření a dokončení opravy. Představenstvo v říjnu 2025 uvedlo, že pan Šatka byl požádán o doplnění chybějících částí. Podle aktuální informace družstevníka však závada přetrvává, konkrétně se jedná o chybějící krytky pantů.

Vyčištění prostoru pod vstupní kovovou rohoží – dům č. 1706.

- Kontrolní komise upozorňuje za znečištění prostoru, kde se nachází odpadky a prorůstající rostliny. Komise doporučuje zajistit vyčištění v rámci běžného pravidelného úklidu.

Úklid vnitrobloku.

- Kontrolní komise upozorňuje na znečištění vnitrobloku, kde se nacházejí papíry a další odpadky. Komise doporučuje zajistit úklid tohoto prostoru v rámci běžného pravidelného úklidu.

12. Závěr schůze. Ukončení jednání.

Zapsal: Filip Jukl, předseda kontrolní komise