

# Zápis z jednání kontrolní komise BD Palouček, bytové družstvo

konané dne 20.5.2026 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.
- KK bere na vědomí informaci představenstva, že oprava schodů ke skluzavce na dětském hřišti byla dokončena (dle zápisu představenstva ze dne 12. 5.).
- V rámci běžného projití vnitrobloku komise zaznamenala, že: skluzavka je již viditelně opotřebená, lavičky obecně vykazují potřebu renovace (opotřebený povrch, stárí materiálů). KK doporučuje, aby představenstvo zahrnulo tyto položky do plánovaných oprav a investic dalšího období a zvážilo celkovou obnovu nebo renovaci herních a odpočinkových prvků.

Vlhká zeď v přízemí dům č. 1706

- Kontrolní komise v minulosti konstatovala, že i přes avizovaný příslib družstevníka z bytu č. 2 (zápis představenstva ze dne 20. 1. 2026) nebyla oprava z vnější strany zdi po delší dobu provedena a poškození bylo stále patrné (popraskaná výmalba, odpadávající omítka). KK vzala na vědomí informaci představenstva, že oprava bude provedena malířem dne 22. 5. 2026 na náklady družstevníka. Komise potvrzuje, že oprava již byla provedena.

Uzavírání smluv

- Kontrolní komise konstatuje, že požadovaná informace o smluvním vztahu s domovníkem byla představenstvem poskytnuta a nová dohoda o pracovní činnosti pro rok 2026 byla zaslána ke kontrole.

Dlužníci

- Kontrolní komise konstatuje, že představenstvo nepřijalo doporučený systémový postup vůči opakovaným neplatičům, ačkoli u dvou bytů byly zjištěny opakované nedoplatky v průběhu roku 2025–2026. KK bere na vědomí stanovisko představenstva, nicméně trvá na nutnosti chránit řádně platící členy družstva a bude očekávat konkrétní návrh změny, kterou představenstvo avizovalo na členské schůzi.

Kontrola podkladů výsledovky

- Kontrolní komise informuje, že kontrola podkladů výsledovky 2025 a souvisejících účetních dokumentů byla dokončena. Družstevníci budou seznámeni se závěrečnou zprávou na členské schůzi.

## Výměna vodoměrů

Kontrolní komise bere na vědomí informaci představenstva, že výměna vodoměrů byla dokončena ve všech bytech. Bod je pro KK uzavřen.

## Společné prostory – předměty v únikových cestách (PO)

Kontrolní komise konstatuje, že v domech byly vyvěšeny pokyny k vyklizení společných prostor a podle zápisu představenstva z 21.4.2026 byly předměty nepatřící na chodby odstraněny. KK bere na vědomí, že stav je nyní v pořádku a bod uzavírá.

## Úklid vnitrobloku.

Kontrolní komise uvedla faktické zjištění, že se ve vnitrobloku nacházely drobné odpadky. Představenstvo uvedlo, že návštěvníci jsou povinni dodržovat provozní řád. KK upozorňuje, že podle přílohy smlouvy s domovníkem je součástí jeho činností také pravidelná týdenní kontrola vnitrobloku a zajištění pořádku v areálu. Pokud tato činnost nezahrnuje drobný úklid, doporučuje KK zvážit její doplnění nebo úpravu zadání úklidu, případně rozšíření smlouvy s uklízečkou. Bod zůstává otevřený a KK bude stav dále sledovat.

## Oprava vstupních dveří – dům č. 1708.

Kontrolní komise vycházela z informace uvedené v zápisu představenstva z října 2025, podle kterého měl být pan Šatka požádán o doplnění chybějících částí dveří. Družstevník následně informoval KK, že k doplnění nedošlo, a KK proto konstatovala, že oprava nebyla dokončena. Představenstvo nyní uvedlo, že doplnění krytek není technicky možné bez výměny celých pantů a že oprava nebude realizována. KK bere tuto informaci na vědomí a bod uzavírá jako vyřešený.

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

Kontrolní komise uvedla faktické zjištění, že se pod vstupní kovovou rohoží nacházely nečistoty a prorůstající rostliny. Stav je viditelný při běžné kontrole zvenku a úklid dosud proveden nebyl. Představenstvo uvedlo, že čištění tohoto prostoru je součástí smlouvy s uklízečkou a provádí se podle míry znečištění. KK bere tuto informaci na vědomí a bude stav dále sledovat.

## Převod vlastnictví z města Beroun

Kontrolní komise bere na vědomí, že převod vlastnictví z města Beroun byl dokončen a že představenstvo podle svého zápisu z 21. 4. 2026 pracuje na navazujících krocích, jako je vymezení jednotek, příprava Prohlášení vlastníka a další související úkoly. Představenstvo uvedlo, že tyto informace budou předloženy na nadcházející členské schůzi. KK proto bod ponechává jako sledovaný a očekává představení podrobností na členské schůzi v červnu.

### **3. Reakce na požadavek představenstva na úpravu zápisu KK**

Kontrolní komise konstatuje, že představenstvo požadovalo úpravy zápisu KK ze dne 18. 3. 2026. KK na tento požadavek reagovala samostatnou písemnou odpovědí zaslou představenstvu. Zápisy KK jsou nezávislým dokumentem kontrolního orgánu a jejich obsah zůstává v podobě, v jaké byly přijaty.

### **4. Kamerový systém**

Kontrolní komise se seznámila s dokumentem „Návrh řešení pro kamerový systém“ zveřejněným na webu BD Palouček. Komise konstatuje, že navržený rozsah kamerového systému je výrazně širší, než vyplývá z důvodu uvedeného v zápise představenstva (monitoring vchodových dveří a prostoru u jističů). KK doporučuje před rozhodnutím o realizaci doplnit posouzení přiměřenosti, finanční náročnosti a právních aspektů (zejména GDPR).

## **5. Zatékání vody sklep – stížnost družstevníka**

Kontrolní komise vzala na vědomí e-mailovou komunikaci mezi družstevníkem a představenstvem týkající se opakovaného zatékání do sklepních prostor. Komise zaznamenává opožděnou reakci představenstva, absenci odborného technické posouzení závady a bude situaci dále sledovat.

## **6. Revize otopné soustavy**

Kontrolní komise bere na vědomí informaci představenstva ze dne 21. 4. 2026, že revizní zprávy otopné soustavy a nabídka projektanta byly zveřejněny pro členy družstva. KK konstatuje, že zveřejněná nabídka představuje pouze projekční činnost, která je prvním krokem a sama o sobě neřeší zjištěné závady. Projektová dokumentace zatím nebyla zpracována, protože její objednání musí být nejprve schváleno členskou schůzí.

Vzhledem k tomu, že plánovaná investice se má týkat všech čtyř domů, považuje KK za důležité, aby členové družstva byli informováni, že zveřejněná nabídka projektanta se týká pouze jednoho domu a že celkové náklady budou násobně vyšší. KK bude sledovat, zda budou před rozhodováním členům poskytnuty všechny potřebné informace o rozsahu a finančních dopadech plánované akce.

## **7. Ostatní**

Stříšky nad vchody – čištění

Kontrolní komise považuje plánované očištění stříšek za vhodné řešení a doporučuje zároveň zvážit instalaci zábrany proti holubům (např. bodce) na nejvyšší venkovní okenní parapet, aby se předešlo opakovanému znečišťování.

## **8. Závěr schůze. Ukončení jednání.**

Zapsal: Filip Jukl, předseda kontrolní komise