

konané dne 9. 6. 2026 od 18:00 hodin ve školní jídelně 2. základní a mateřské školy Beroun,
Preislerova 1335, 266 01 Beroun

1. PREZENCE

Schůzi BD Palouček, bytového družstva zahájila Kristýna Knopová v 18,10 hod. poté, co byla ukončena prezence a byly sečteny podpisy a plné moci přítomných družstevníků. Konstatovala, že na členské schůzi je přítomno 63 družstevníků a je tudíž usnášeníschopná.

Dále seznámila přítomné s tím, že za byt hlasuje vždy pouze jeden z manželů a při hlasování ti, kteří mají více hlasů díky plným mocím, mají tuto skutečnost dát viditelně najevo.

Kristýna Knopová přivítala členy družstva, paní advokátku JUDr. Zuzanu Pospíšilovou, paní Ing. Helenu Brejchovou, hlavní účetní OSBD a kontrolní komisi BD Palouček, bytového družstva (Filip Jukl, předseda kontrolní komise, Igor Pála, místopředseda kontrolní komise, Ing. Eva Klamertová, členka kontrolní komise).

Poté paní Knopová navrhla, aby se na této schůzi hlasovalo zvednutím ruky v pořadí – kdo je proti, kdo se zdržel a odpočtem bude zjištěno, kdo je pro.

Návrh usnesení: „Navrhuji hlasovat o jednotlivých návrzích aklamací, tj. veřejným hlasováním, a to zřetelným zvednutím ruky, v pořadí proti, zdržel se a odpočtem zjistit, kolik je pro. Ti členové družstva, kteří při hlasování zároveň uplatní plnou moc svěřenou jim jiným členem družstva, oznámí počet hlasů při jejich sčítání v průběhu hlasování.“

Výsledek hlasování: počtem 63 pro, 0 proti, 0 zdržel se, byl tento návrh usnesení přijat.

2. SCHVÁLENÍ PROGRAMU SCHŮZE

Kristýna Knopová představila program schůze a vyzvala přítomné, aby hlasovali o jeho schválení.

Návrh usnesení: „Navrhuji přijmout program členské schůze v následující podobě.“

1. Prezence
2. Schválení programu schůze
3. Volba předsedajícího schůze
4. Volba zapisovatele schůze
5. Zpráva o hospodaření družstva za rok 2025
6. Předložení účetní závěrky za rok 2025
7. Vyúčtování záloh za rok 2025
8. Volba představenstva
9. Zaměření bytů a společných prostor. Prohlášení vlastníka. Založení SVJ
10. Smlouva s Vodovody a kanalizace Beroun, a.s.
11. Dlužníci – nové nastavení vymáhání
12. Revize/Výměna oken
13. Další plán oprav a investic na rok 2026 (kamerový systém, optimalizace otopné soustavy)
14. Návrhy, připomínky, diskuse

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 63 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.

3. VOLBA PŘEDSEDAJÍCÍHO SCHŮZE

Dalším bodem řádné členské schůze byla volba předsedajícího schůze. Paní Martina Tomešová Vávrová navrhla, aby předsedajícím schůze byla zvolena předsedkyně představenstva Kristýna Knopová. Další návrh na předsedajícího schůze nebyl podán.

Návrh usnesení: „Souhlasím, aby byla předsedajícím schůze paní Kristýna Knopová.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 63 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.

4. VOLBA ZAPISOVATELE SCHŮZE

Předsedající schůze navrhla, aby provedením zápisu ze schůze byl pověřena paní Eva Šinknerová

Návrh usnesení: „Souhlasím, aby zapisovatelem schůze byla paní paní Eva Šinknerová“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 63 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.

5. ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Kristýna Knopová informovala členskou schůzi o hospodaření družstva za rok 2025.

Podklady pro členskou schůzi BD Palouček, bytové družstvo, konané dne 9. 6. 2026

rok 2025 vyúčtování záloh	předpis	spotřeba	přeplatky/nedoplatky
elektřina + elektřina sklep	82 476,00	77 404,07	5 071,93
voda	800 224,00	1 009 922,00	-209 698,00
teplo	1 145 917,00	976 354,14	169 562,86
ohřev TUV	1 050 347,00	691 169,41	359 177,59
úklid	171 780,00	195 295,00	-23 515,00
správa	236 544,00	236 544,00	0,00
odečty a rozúčtování 2023	0,00	65 470,16	-65 470,16
složenky	600,00	600,00	0,00
Celkem	3 487 888,00	3 252 758,78	235 129,22
Finanční majetek	stav k 1.1.2025	stav k 31.12.2025	stav k 30.4.2026
běžný účet Česká spořitelna a.s.	865 632,71	421 364,94	367 260,72
spořicí účet Česká spořitelna	0,00	801 850,81	620 088,54
běžný účet - UniCredit Bank	1 594 316,48	1 057,11	3 686,75
běžný účet - MMB, a.s.	1 075 674,69	265,92	28 265,92
běžný účet - J&T Banka	63 387,41	46 134,41	46 134,41
běžný účet - ČSOB a.s.	4 359,51	3 753,51	3 553,51
termínovaný vklad J&T Banka	1 600 000,00	1 600 000,00	1 600 000,00

termínovaný vklad J&T Banka	500 000,00	500 000,00	500 000,00
termínovaný vklad UniCredit Bank	0,00	815 367,63	815 367,63
termínovaný vklad UniCredit Bank	700 000,00	1 500 000,00	1 544 557,11
spořicí účet - ČSOB a.s.	1 567 681,82	1 386 764,62	1 398 357,14
termínovaný vklad MMB,a.s.	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
termínovaný vklad MMB,a.s.	0,00	1 100 000,00	1 100 000,00
spořicí účet MMB, a.s.	241 626,44	42 777,88	43 003,33
pokladna	3 650,00	1 633,00	133,00
CELKEM	9 216 329,06	9 220 969,83	9 070 408,06

	k 1.1.2025	tvorba 2025	výdaje 2025
475000 - fond oprav	8 139 898,77	925 488,00	1 128 126,10
stav k 31.12.2025	7 937 260,67		

Výsledek hospodaření 2025 - ztráta

- 622 658,31

Náklady celkem	2 520 060,32
materiál	9 144,30
čipy 5ks pro čp. 1708 (dodávka, programování)	1 176,00
klíč systém náhradní pro úklidovou firmu	522,00
prkna	2 100,00
barvy	709,00
benzín	510,30
žárovka válcová 4ks	265,00
basketbalový koš do vnitrobloku	2 554,00
žárovka válcová 2ks	133,00
žárovka válcová 7ks	464,00
kacelářský papír	447,00
samolepky na dveře sklepa	264,00

služby	299 594,15
náklady na reprezentaci	577,00
správní poplatek k bytům zvláštního určení	16 896,00
revize vybavení pro dětské hřiště v areálu BD	1 500,00
kontrola, servis protipožárního vybavení	6 849,00
revize oken dvě BJ v domě 1708	1 680,00
údržba zeleně	48 000,00
právní služby JUDr. Zuzana Pospíšilová	199 336,70
pronájem místností - členská schůze	1 500,00
webové stránky	3 338,00
doména BD Palouček	784,00
zpracování PENB	18 000,00
zapůjčení vysoušeče	546,45
parkovné	40,00
poštovné	547,00

opravy celkem	1 907 331,27
výměna schodišťového automatu čp. 1709	1 602,00
opravy po revizi elektro čp. 1709	35 934,00
výměna vodoměrů a instalace EITN (1.termín)	113 774,00
instalace dřítek u VDM BJ č. 20 čp 1707	1 200,00
náhrada za poškození dvírek formou Inmes	- 600,00
výměna bytového uzávěru TV čp 1706	2 467,00
malířské práce čp 1709	29 958,00
bezpeč.zámek, oprava a servis samozavíračů	33 000,00
oprava osvětlení v čp 1707	2 666,00
instalace CRS 40 dálkového odečtu EITN	55 989,00
výměna stoupačk.uzávěrů TVaSV a cirkulace čp. 1706 a bytových uzávěrů u pí Čechové	45 923,00
tlakové čištění ležatého potrubí čp. 1706	5 376,00
oprava elektroinstalace čp. 1709	963,00
oprava osvětlení v čp. 1706 až 1709	5 696,00
výměna stoupačkových uzávěrů TVa SV a ciskulace čp. 1707	44 634,00
výměna vodoměrů a instalace EITN (2.termín)	51 884,00
oprava hromosvod. Soustavy dle požadavků z revize hromosvodů	15 000,00
výměna stoupačkových uzávěrů TV a SV čp. 1708	44 634,00
výměna stoupačkových uzávěrů TV a SV čp. 1709	61 479,00
výměna vadného skla v eurookně čp. 1706 p. Nekut	8 429,00
výměna vodoměrů a instalace EITN (3. termín)	6 160,00
výměna dvou skle v eurookně čp. 1708 BJ Fojtů	16 690,00
přeložení kabeláže (nové rozvody STA) čp. 1706 a 1708	40 276,00
přefakturace zatepmňovací roleta vč. montáže	- 6 042,40
přefakturace zatepmňovací roleta vč. montáže	- 3 920,00
oprava a odvzdušnění topení - výměník čp. 1709	2 296,00
oprava osvětlení spol. prostor čp. 1706 až 1709	6 655,00
výmalba proti plísni - sklep čp. 1709	22 838,00
opravy elektro čp. 1708	4 614,00
kontrola a přepměření elektoinstalace v čp. 1708	2 000,00
kontrola otopné soustavy čp. 1709	18 150,00
kontrola otopné soustavy čp. 1706	18 150,00
kontrola otopné soustavy čp. 1707	18 150,00
kontrola otopné soustavy čp. 1708	18 150,00
malířské práce čp. 1706-1707 kolárny	15 890,00
malířské práce čp. 1708-1709 kolárny	16 940,00
výměna poškozených revizních dvírek ve stropě čp. 1706	7 701,00
výměna termohlavice (BJ pí Mikulášová)	747,04
oprava proteklin, stěrkování čp 1706 BJ 22 a 23	6 278,00
vyčištění okapových žlabů, svodových rour 1706 až 1709	8 500,00
oprava samozavírače dveří vč.materiálu a seřízení	3 622,74
přefakturace nákladů za výmalbu-havárie	- 13 905,00
tlakové čištění potrubí od tuků	9 256,79
opravy provozní	779 205,17

opravy z FO	1 128 126,10
--------------------	---------------------

výměna vodoměrů a instalace EITN (1. termín)	200 000,00
TDS - výměna střešní krytiny čp. 1706 4/2025	19 057,50
TDS - výměna střešní krytiny čp. 1706 5/2025	14 822,50
TDS - výměna střešní krytiny čp. 1706 6/2025	27 104,00
překládka střechy čp. 1706	867 142,10

ost. daně a poplatky - kolky (zápis OR, zábor)	2 000,00
daň z nemovitostí	16 785,00
odměny představenstva a KK	161 815,00
dohoda o provedení práce	46 800,00
pojištění domu	59 279,32
zákonné pojištění zaměstnanců	400,00
ostatní provozní náklady	- 5,72
SOP žaloba Město Beroun	10 000,00
bankovní poplatky	6 917,00
mzdové a finanční náklady	303 990,60

Výnosy	1 897 402,01
z toho - tržby - přefakturace	-
tržby - obecní nájemné	212 112,00
družstevní nájem	339 180,00
čerpání FO	1 128 126,10
jiné provozní výnosy (klíče a čipy)	3 950,00
úroky	204 777,12
OPN - předpis náhrady škody (tlakové čištění)	9 256,79
daň 21%	62 370,00
Výsledek hospodaření po zdanění - ztráta	- 685 028,31

6. PŘEDLOŽENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK 2025

Předseda kontrolní komise pan Filip Jukl dále předložil členské schůzi podle stanov družstva ke schválení účetní závěrky za rok 2025. Účetní závěrka byla připravena účetní firmy OSBD Ing. Helenou Brejchovou a zkontrolována daňovou poradkyní Ing. Janou Horňákovou.

Pan Filip Jukl konstatoval, že účetní závěrku zkontrolovala kontrolní komise družstva, nebyly zjištěné nedostatky. Kontrolní komise proto doporučuje členské schůzi schválení účetní závěrky.

Poté Kristýna Knopová vyzvala členskou schůzi ke schválení účetní uzávěrky.

Návrh usnesení: „Souhlasím, aby členská schůze schválila účetní závěrku za rok 2025“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 63 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.

7. VYÚČTOVÁNÍ ZÁLOH ZA ROK 2025

Kristýna Knopová informovala členskou schůzi, že vyúčtování bylo provedeno dle platných právních předpisů, každému členu družstva byl zaslán doporučený dopis s vyúčtováním za rok 2025. Nedoplatky, přeplatky a reklamace musí být vyrovnány, respektive uplatněny dle informací zaslaných ve vyúčtování.

8. VOLBA PŘEDSTAVENSTVA

Kristýna Knopová informovala členskou schůzi, že stávajícímu představenstvu končí jejich volební období a je nutné zvolit představenstvo nové.

Paní Kristýna Knopová připomněla výzvu ke kandidatuře do představenstva družstva, která byla zveřejněna 25. 5. 2026, a seznámila družstevníky s možnostmi dalšího dění, pokud se nikdo do představenstva nepřihlásí.

Předsedající schůze vyzvala kandidáty, aby se přihlásili a krátce se představili členské schůzi. Pan/í Vladimír Týbl se představil/a členské schůzi. Poté proběhlo hlasování.

Návrh usnesení: „Souhlasím, aby se členem představenstva stal pan Vladimír Týbl.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 63 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.

Návrh usnesení: „Souhlasím, aby se členem představenstva stala paní Martina Tomešová Vávrová.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 63 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.

Návrh usnesení: „Souhlasím, aby se členem představenstva stala paní Kristýna Knopová.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 63 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.

Na návrh člena BD Palouček, bytové družstvo, bylo hlasováno o navýšení odměny pro představenstvo.

Návrh usnesení: „Souhlasím, aby byla zvýšena odměna představenstva na 4499,- Kč.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 63 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.

9. ZAMĚŘENÍ BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR. PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA. ZALOŽENÍ SVJ

V úvodu sdělila K. Knopová družstevníkům, že BD Palouček, bytové družstvo je výlučným vlastníkem bytů a domů. Žaloba byla vzata zpět ze strany BD Palouček, i ze strany Města Beroun. V druhé polovině roku se bude konat mimořádná členská schůze převážně k tomuto bodu. Dále bylo slovo předáno JUDr. Zuzaně Pospíšilové, aby družstevníky informovala o návrzích a možnostech dalších kroků.

JUDr. Pospíšilová seznámila přítomné s postupy pro rozdělení domů na jednotky a založení SVJ, což jsou nezbytné kroky pro možnost převodu bytů do vlastnictví členů družstva. V rámci přednesu se věnovala zejména následujícím bodům:

- Vytvoření prohlášení vlastníka, založení SVJ
- Předzahrádky, garáže a sklepní kóje: Poskytla základní informace k jejich právnímu a praktickému řešení.
- Společný pozemek (vnitroblok): Nastínila možná řešení jeho správy a užívání.
- Stanovisko OSBD Beroun: Tlumočila podnět správce z jednání s představenstvem ohledně případného zrušení dětského hřiště.
- Inženýrské sítě: Upozornila na nutnost zjistit existenci a vedení inženýrských sítí pod vnitroblokem a předzahrádkami a následně situaci právně i technicky ošetřit.

10. SMLOUVA S VODOVODY A KANALIZACE BEROUN, A.S.

Předsedkyně představenstva dále informovala, že od roku 2026 vyžaduje legislativa, abychom prokazatelně odkládali peníze pro použití na opravy vodohospodářského infrastrukturního majetku. Tento majetek se týká vodovodních a kanalizačních řadů (nikoli přípojek) v ulicích Palouček, K Židovskému hřbitovu a K Dubu, které po výstavbě domů zůstaly v majetku BD (protože byly vybudovány jako první pro tuto lokalitu a postupně, s další rozšiřující se výstavbou v lokalitě, se staly součástí infrastruktury města provozovaného VaK a.s. Beroun). Jelikož bychom museli poté zajišťovat a hradit tyto opravy sami, navrhuje představenstvo členské schůzi, aby tento vodohospodářský infrastrukturní majetek byl prodán společnosti Vodovody a kanalizace Beroun, a.s. Předmětem případného prodeje bude : - vodovodní řad A IPE DN 150, dl. 214,94 m IPE DN 100, dl. 212,50 m - vodovodní řad B IPE DN 100, dl. 92,0 m - kanalizační stoka A (splašková) PVC DN 300, dl. 302,0 m - kanalizační stoka B (splašková) PVC DN 300, dl. 52,0 m vše v katastrálním území Beroun, lokalita Palouček. Kupní cena ve výši 48.000, - Kč.

Návrh usnesení: „Souhlasím, aby předložený návrh byl dokončen a byla podepsána kupní smlouva s Vodovody a kanalizace Beroun, a.s. s cenou 48.000, - Kč.

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 63 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat

11. DLUŽNÍCI – NOVÉ NASTAVENÍ VYMÁHÁNÍ

Bylo představeno nové nastavení vymáhání dluhů. Předsedající schůze informovala o navrhovaném způsobu:

- 1) upomínka bude zaslána po opakujícím se dluhu nad 2000,- Kč, který se bude opakovat 2 měsíce po sobě jdoucí
- 2) od 1 upomínky bude mít družstevník 2 měsíce na srovnání dluhu
- 3) pokud nedoručí ke srovnání dle stanovených podmínek a představenstvo rozhodne o vymáhání (sepsání dopisu), pomocí právního zástupce, ponese družstevník náklady s tímto spojené.

Návrh usnesení: „Souhlasím, aby předložený návrh nového nastavení vymáhání byl přijat“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 63 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat

12. REVIZE/VÝMĚNA OKEN

Předsedkyně K. Knopová informovala členskou schůzi, že představenstvo mělo připraveno výběrové řízení pro výměnu oken a vyčkávalo, co odhalí revize vybraných oken. Ta ukázala velmi dobrý stav oken v domech BD Palouček. Revizní technik, který je zároveň i soudním znalcem, nedoporučil výměnu v plánovaném rozsahu. Pokud na oknech bude pravidelně prováděn servis, vydrží určitě dalších 15 let. Celkem bylo do revize zahrnuto 16 oken – vždy 4 v každém domě a vybrány 2 a 2 situovány na odlišné strany.

Představenstvo navrhuje členské schůzi, aby schválila mimořádnou úhradu seřízení oken ve všech bytech BD Palouček, z fondu oprav. Od tohoto provedení servisu přejde povinnost opět na družstevníky.

Návrh usnesení: „Souhlasím s úhradou seřízení oken ve všech bytech BD Palouček z fondu oprav

Výsledek hlasování: počtem 1 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 62 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat

Představenstvo dále seznámilo družstevníky s problémy oken v bytech C25, C15 – okna v těchto bytech jsou na výměnu. Představenstvo nastínilo, že v jednom z bytů bylo jako další možná příčina určeno i chybné větrání. V bytě je také plíseň.

Navrhujeme jednoznačně vyměnit za plast. Okna považuje BD za společnou část domů.

Návrh usnesení: „Okna považuje BD za společnou část domů, výměny budou hrazeny z FO a oběma výše uvedeným bytům bude provedena výměna oken.

Výsledek hlasování: počtem 1 hlasů proti, 4 hlasů zdržel se a 59 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat

13. DALŠÍ PLÁN OPRAV A INVESTIC PRO ROK 2026

Předsedající schůze paní Kristýna Knopová následně informovala o plánu investic, které družstvo čekají. Družstevníci byli seznámeni se všemi podrobnostmi nabídek. Především u prohlášení vlastníka, kde byla vybrána firma pro realizaci zaměření bytů a společných prostor.

- 1) Prohlášení vlastníka – 800 000 Kč
- 2) *Kamerový systém – 180 000 Kč – bude projednán na mimořádné schůzi, z časových důvodů nebyl na této schůzi prostor*
- 3) Seřízení oken – 140 000 Kč
- 4) Oprava vodovodního potrubí ve sklepě 1709 – 65 000,- Kč

Návrh usnesení: „Souhlasím, aby představenstvo vynaložilo částku 1 005 000 Kč (včetně DPH) z fondu oprav na prohlášení vlastníka, opravu vodovodního potrubí ve sklepě, seřízení oken.“

Výsledek hlasování: počtem 0 hlasů proti, 0 hlasů zdržel se a 63 hlasů pro byl tento návrh usnesení přijat.

Představenstvo doporučuje pro další roky čištění fasády, opravy prasklin ve fasádě, případně dodatečné zateplení.

K. Knopová seznámila družstevníky s výsledky, které odhalila termokamera a předložila návrh řešení.

14. NÁMĚTY, PŘIPOMÍNKY A DISKUSE

Družstevníci byli informováni, že bude provedena revize hřiště dne 18.6. 2026 a v této souvislosti byli družstevníci také seznámeni, že je objednána oprava houpacího koníka a pod skluzavkou bude zakryt prostor pro účely úschovy hraček.

Kristýna Knopová dále apelovala na družstevníky, aby udržovali pořádek ve vnitrobloku a řídili se provozním řádem.

Dále dojde k úklidu kočárkáren v měsíci červnu. Přebytné věci, které se zde nacházejí, musí vlastníci odstranit nebo věci budou vyhozeny.

Členská schůze byla ukončena ve 21,35h.

Zapsala Eva Šinknerová