



Kodymova 2537-2539, Praha 5, společenství, IČO: 267 01 715
zapsané v rejstříku společ. vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, odd. S, vl. 2366
sídlo: Kodymova 2538/10 e-mail: kodymova@kodymova.cz
158 00 Praha 5-Stodůlky web: www.kodymova.cz

Příloha č. 1 Zpráva výboru o činnosti a schválení hospodářských výsledků za rok 2023

Hospodářský výsledek k 31.12.2023 byl 0 Kč (bližší účetní závěrka) a zpráva o hospodaření, což je správně, neboť SVJ není subjekt založený za účelem podnikání (tj. tvorby zisku).

Pro Vaši informaci současný stav na účtech SVJ k 31.08.2024 činí 2.671.416,34 Kč na účtu vedeném u ČSOB, a.s., 382.984,70 Kč na účtu vedeném u Raiffeisenbank, a.s. a 8.200.000,- Kč na spořicíh účtech vedených u ČSOB, a.s. (celkem 11.254.401,04 Kč).

Dluhy jednotlivých vlastníků jsou k 31.08.2024 ve výši 327.308,98 Kč. Nejvyšší dlužná částka jednoho vlastníka je 41.243,- Kč – s vlastníkem bylo dohodnuto o uhrazení nedoplatku do konce roku 2024. Ostatním vlastníkům byly rozeslány upomínky. Dluhy neohrožují chod SVJ.

Pro jistotu uvádíme, že zálohy pro rok 2024 byly zrevidovány a nastaveny s ohledem na aktuální ceny / náklady SVJ, a to již v průběhu června/července 2024, tedy v tomto ohledu by měly být zálohy nastaveny vyrovnaně tak, aby nedocházelo k vysokým nedoplatkům/přeplatkům u jednotlivých vlastníků.

Ohledně některých dalších kroků podniknutých výborem v předchozích 12 kalendářních měsících zmiňujeme následující body:

1. Malování přízemí a suterénu ve všech vchodech;
2. Zřízení termínovaných účtů pro část prostředků SVJ (tímto krokem SVJ na úrocích získalo/získá 116.500,-Kč);
3. Několikaměsíční korespondence s Městským soudem ohledně úpravy údajů v obchodním rejstříku v důsledku historických nesrovnalostí ve sbírce listin (resp. soud odmítl zápis osob jednajících za SVJ, dokud nebudou předloženy originály historických stanov z roku 2007, prohledávání archivů, oslovování notářů);
4. Zajištění přístupů do banky, které byly bohužel závislé na výše uvedeném zápise do obchodního rejstříku;
5. Oprava výtahů po výpadku fáze, výměna lišt, tlačítek
6. Graffiti – odstranění z průjezdu
7. Reklamace úklidu suterénu a spojovacích dveří u Perfect Cleaning
8. Organizace výměny veškerých měřidel vodoměrů teplé i studené vody ve všech vchodech – řešení nedostupných bytů/vlastníků a jejich nekomunikace;
9. Výměna poškozených vrat po poškození jedním z vlastníků (tj. řešení nouzového závěsu, prohlídka s techniky servisní společnosti Glob trade s.r.o., výměna klik u dveří z garáží – zajištění vstupu do domů, prohlídka s pracovníky pojišťovny, hledání nového dodavatele (oslovení 5 dodavatelů) bránového systému v reakci na dlouhé doby dodání náhradních dílů, řešení nároků vlastníků přízemních bytů v souvislosti s promrzáním přízemních bytů), zajištění servisní smlouvy ohledně pravidelné údržby bránového systému;
10. Úprava smlouvy o poskytování úklidu v důsledku nedostatečné kvality úklidu – úprava rozsahu venkovního úklidu, změna ceny za poskytování úklidu, kontrola hladiny cena za obdobné úklidové služby;
11. Zajištění mimořádného zimního úklidu, protože smlouva pokrývá pouze období začínající prosincem;
12. Tlačení na vyklizení společných prostor (tj. kočárkárny), které jsou částečně zneužívány některými vlastníky;
13. Zajištění povinné technické prohlídky systému vytápění nebo kombinovaného systému vytápění a větrání podle vyhl. 38/2022
14. Opakované řešení havárií/průtoků vody v důsledku prasklých rozvodů v rámci bytových jednotek;
15. Řešení opravy vstupních dveří ve vchodě č. 10 po jejich prokopnutí vandalem; seřízení vstupních vchodových dveří
16. Řešení zákazu kouření ve společných prostorách
17. Řešení mimořádných úklidů střech v důsledku trusu holubů;
18. Řešení poškozeného zasklení ochozu u střechy budovy;
19. Oslovení konkrétních vlastníků, aby dodali případné připomínky ke stanovám SVJ (resp. tak jak avizovali na shromáždění);
20. Opakovaná výměna světel (cca 18 ks), instalace nouzového osvětlení v suterénu vchodu 8
21. Reklamace poškození zdi v důsledku instalace internetu T-mobile do jednotky jednoho z vlastníků;



Kodymova 2537-2539, Praha 5, společenství, IČO: 267 01 715

zapsané v rejstříku společ. vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, odd. S, vl. 2366

sídlo: Kodymova 2538/10

158 00 Praha 5-Stodůlky

e-mail: kodymova@kodymova.cz

web: www.kodymova.cz

22. Řešení některých vlastníků ohledně zneužívání kočárek (použité jako skladové prostory pro účely prodeje zboží/kol);
23. Výměna zámků kočárek a distribuce nových klíčů;
24. Výměna všech rohoží u vstupních dveří;
25. Přenastavení všech záloh jednotlivých vlastníků tak, aby se zabránilo vzniku velkých nedoplatků/přeplatků;
26. Řešení faktury (resp. oprávněnosti takového nároku) za právní služby poskytnuté již v roce 2022 (ve věci dlužníka SVJ) – prověřování veškeré právní dokumentace a komunikace s advokáty;
27. Zajištění nového průkazu energetické náročnosti budovy v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění (platnost je časově omezena na 10 let);
28. Strojní čištění garáží a oken v garážích;
29. Instalace nouzového osvětlení v garážích tak, aby prostory splňovaly nároky aktuální legislativy v oblasti požární ochrany;
30. Oslovení uklízacích firem pro účely tendru na nového dodavatele uklízacích služeb;
31. Oslovení provozovatelů boxů (Alza, PPL, Zásilkovna) ohledně umístění boxu v podchodu domu;
32. Řešení příčin zatékání/nefunkčního odtahového systému u jednotky č. 553;
33. Řešení příčin zatékání do bytu č. 472;
34. Řešení příčin zatékání do bytu č. 672;
35. Řešení nadměrného obtěžování stavební činností v bytě jednoho z vlastníků / nadměrné emise stavby (hluk, prašnost, nepořádek);
36. Řešení neoprávněného parkování / užívání pozemků SVJ bez příslušné úhrady nájemného / předchozí dohody;
37. Příprava CN na prasklá skla balkonů po celém domě;
38. Řešení CN na kompletní renovaci balkonů;
39. Řešení CN na opravu střechy – jak postupně, tak kompletní renovace;
40. Řez keřů v okolí domu;
41. Přenos správy webu z externího dodavatele na pana Valentu;
42. Seřízení/oprava dveří, klik, servis elektronického zámku vchod 10;
43. Opravy dveří do garáží;
44. Oprava nefunkčního zvonku vchod 8.

Příloha k účetní závěrce dle 504/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů		
Účetní období kalendářní rok 2023		
Účetní jednotka - název	Kodymova 2537-2539, Praha 5, společenství	
Sídlo:	Praha 5, Kodymova 2538/10, PSČ 15800	
Identifikační číslo	267 01 715	
Právní forma	Společenství vlastníků jednotek	
Datum vzniku	01.07.2000	
Předmět činnosti	Správa domu a zajišťování služeb spojených s užíváním jednotek	
Registrace	v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném MS v Praze, oddíl S, vložka 2366	
Dne 15.06.2023 proběhlo shromáždění Kodymova 2537-2539, Praha 5, společenství, na kterém byla provedena volba členů výboru. Změny v rejstříku společenství vlastníků jednotek byly provedeny dne 23.09.2023 a 22.11.2023.		
Statutární orgán:	původní stav	nový stav
	předseda výboru	Ing. VLADIMÍR BÍLÝ, CSc. RVW Facility, s.r.o.
	místopředseda výboru	- Ing. LADISLAV VALENTA
	člen výboru	EVA JIRSOVÁ -
	člen výboru	Ing. LADISLAV VALENTA Pharm.Dr. HANA KRAJSOVÁ
Jména a příjmení členů statutárního orgánu k 31. 12. 2023:		
	předseda výboru	RVW Facility, s.r.o., IČ: 043 79 071, při výkonu funkce zastupuje JUDr. MICHAL ŠIMEK
	místopředseda výboru	Ing. LADISLAV VALENTA
	člen výboru	Pharm.Dr. HANA KRAJSOVÁ
Vedení účetnictví	Účetnictví je vedeno u správce na základě mandátní smlouvy o obstarávání správy domu a výkonu některých práv a povinností plynoucích ze vztahu ke společným částem domu a jednotkám ve vlastnictví a v souladu s jeho vnitřními směrnici pro vedení účetnictví. ze dne 1. 9. 2013 RVW Facility, s.r.o. jedná za společenství na základě plné moci	
Úschova účetních záznamů	na pracovišti správce domu: RVW Facility, s.r.o., Václavské náměstí 838/9, Nové Město, 110 00 Praha 1	
Rozsah vedení účetnictví	Ve zkráceném rozsahu	
Odměny výboru celkem	175 446,00 Kč	
Dotace	není	
Bankovní úvěry	nejsou	
Společenství neuvádí v rozvaze následující majetek, zakoupený vlastníky do podílového spoluvlastnictví, který je veden na podrozvahových účtech	hmotný majetek - pozemek parc. č. 3124/31 - ostatní plocha, k. ú. Stodůlky, obec Praha, v hodnotě 2.634.660,- Kč	
Příjem z pronájmu (není výnosem SVJ, ale příjmem jeho členů)	není	
Pohledávky	395 830,75 Kč	
Výsledek hospodaření	0,- Kč	
Rozvahový den	31.12.2023	
Odpovědná osoba za sestavení účetní závěrky	Xenija Uševa Krajněnko - účetní správy nemovitostí	
Podpis osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky:		
Datum sestavení:	08.04.2024	
Podpis statutárního orgánu	RVW Facility, s.r.o., při výkonu funkce zastupuje JUDr. Michal Šimek, IČ: 043 79 071	
	Ing. LADISLAV VALENTA	

ROZVAHA
ve zkráceném rozsahu
ke dni 31.12.2023
(v haléřích)

Název, sídlo a právní forma účetní
jednotky
Kodymova 2537-2539, Praha 5
Kodymova 2538/10
Praha 58
158 00

Účetní jednotka doručí:
1 x příslušnému fin. orgánu

IČO
26701715

Označení	AKTIVA	číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k posled. dni účetního období
a	b	c	1	2
A.	Dlouhodobý majetek celkem	Součet A.I. až A.IV.	1	2 634 660,00
A. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	2		
A. II.	Dlouhodobý hmotný majetek celkem	3		2 634 660,00
A. III.	Dlouhodobý finanční majetek celkem	4		
A. IV.	Oprávký k dlouhodobému majetku celkem	5		
B.	Krátkodobý majetek celkem	Součet B.I. až B.IV.	6	17 767 401,10
B. I.	Zásoby celkem	7		
B. II.	Pohledávky celkem	8	7 396 692,45	5 341 330,85
B. III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	9	10 370 708,65	10 417 097,84
B. IV.	Jiná aktiva celkem	10		
	Aktiva celkem	Součet A. až B.	11	17 767 401,10

Označení	PASIVA	číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k posled. dni účetního období
a	b	c	3	4
A.	Vlastní zdroje celkem	Součet A.I. až A.II.	12	6 971,42
A. I.	Jmění celkem	13		
A. II.	Výsledek hospodaření celkem	14	6 971,42	
B.	Cizí zdroje celkem	Součet B.I. až B.IV.	15	17 760 429,68
B. I.	Rezervy celkem	16		
B. II.	Dlouhodobé závazky celkem	17	13 832 040,04	14 709 851,83
B. III.	Krátkodobé závazky celkem	18	3 928 389,64	3 683 236,86
B. IV.	Jiná pasiva celkem	19		
	Pasiva celkem	Součet A. až B.	20	17 767 401,10

Sestaveno dne: 08.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ve zkráceném rozsahu

ke dni **31.12.2023**
(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Název, sídlo a právní forma účetní
jednotky
Kodymova 2537-2539, Praha 5
Kodymova 2538/10
Praha 58
158 00

Účetní jednotka doručí:
1 x příslušnému finančnímu orgánu

IČO
26701715

Označení	TEXT	Číslo řádku	Činnosti		
			Hlavní	Hospodářská	Celkem
			5	6	7
A.	Náklady	1			
A. I.	Spotřebované nákupy a nakupované služby	2	571 063,06		571 063,06
A. II.	Změny stavu zásob vlastní činnosti a aktivace	3			
A. III.	Osobní náklady	4	175 446,00		175 446,00
A. IV.	Daně a poplatky	5	444,00		444,00
A. V.	Ostatní náklady	6	52 189,00		52 189,00
A. VI.	Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek	7			
A. VII.	Poskytnuté příspěvky	8			
A. VIII.	Daň z příjmů	9			
	Náklady celkem	Součet A.I. až A.VIII.	799 142,06		799 142,06
B.	Výnosy	11			
B. I.	Provozní dotace	12			
B. II.	Přijaté příspěvky	13			
B. III.	Tržby za vlastní výkony a za zboží	14			
B. IV.	Ostatní výnosy	15	799 142,06		799 142,06
B. V.	Tržby z prodeje majetku	16			
	Výnosy celkem	Součet B.I. až B.V.	799 142,06		799 142,06
C.	Výsledek hospodaření před zdaněním	ř. 17 - (ř. 10 - ř.9)			
D.	Výsledek hospodaření po zdanění	ř. 18 - ř. 9			

Sestaveno dne: 08.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.: