



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

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK KODYMOVA 2537-2539, Praha 5, společenství (dále jen „SVJ“)

Vážení,

v souvislosti s provozem SVJ bychom Vás rádi pozvali na shromáždění, které se bude konat:

dne 30.09.2026 (středa) v 18:00 hod.

místo konání: prostory garáží Kodymova 2538, Stodůlky, 158 00 Praha 5

Na programu shromáždění budou projednány následující body:

1. Prezence, kontrola plných mocí;
2. Volba předsedajícího zasedání a zapisovatele;
3. Projednání zprávy o činnosti a hospodaření, schválení účetní závěrky za rok 2025 a rozhodnutí o vypořádání výsledku hospodaření;
4. Schválení nákladů na výměnu kalorimetrů ve všech vchodech;
5. Schválení nákladů na zábrany proti bezdomovcům pod schodiště a lávky (vchody 10 a 12);
6. Schválení postupné výměny výtahů ve všech 3 vchodech (počínaje vchodem 8);
7. Schválení postupné rekonstrukce balkonů, vč. klempířských prvků;
8. Schválení Pravidel pro instalaci a provoz klimatizačních zařízení tvořících přílohu č. 5 pozvánky a pověření výboru k rozhodování o jednotlivých žádostech v mezích těchto pravidel;
9. Hlasování o žádostech internetových providerů (tj. Get Networked/PODA) ohledně možnosti zavedení dalšího internetového připojení do budovy – tedy souhlas s instalací dalších rozvodů po domě/lišt na chodbách a přivedení nových kabelů;
10. Instalace sítí na balkony proti holubům – tedy zda náklady na jejich pořízení, instalaci, údržbu a odstranění ponese vlastník příslušné jednotky nebo SVJ (včetně stropu na 1 jednotku) (včetně nákladů na instalace provedené až 12 měsíců před tímto shromážděním);
11. Volná diskuze – např. označení schránek jménem, umístění popelníků před vchod a další méně závažné body.

Upozorňujeme, že v případě společného jmění manželů, spoluvlastnictví jednotky nebo zastoupení vlastníka jednotky je třeba předložit plnou moc (postačí i kopie nebo scan). Vzor plné moci je přiložen.

E-mailem a na webu SVJ Vám budou zpřístupněny následující přílohy (případně budou k nahlédnutí v kanceláři správce RVW Facility, s.r.o., na adrese Václavské náměstí 838/9, Nové Město, 110 00 Praha 1):

- | | |
|---------------|---|
| Příloha č. 1: | Zpráva výboru o činnosti a podklady k hospodářskému výsledku za rok 2025; |
| Příloha č. 2: | Podklady k výměně kalorimetrů; |
| Příloha č. 3: | Podklady k výměně výtahů; |
| Příloha č. 4: | Podklady k opravám balkonů a fasády; |
| Příloha č. 5: | Návrh podmínek instalace klimatizací; |
| Příloha č. 6: | Podklady k výrobě zábran proti neoprávněnému přespávání/pobytu osob; |
| Příloha č. 7: | Vzor plné moci. |



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

V Praze dne 11.9.2026

Za výbor Kodymova 2537-2539, Praha 5, společenství

RVW Facility, s.r.o.
JUDr. Michal Šimek,
Zmocněnec



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 2025

Hospodářským výsledkem k 31. 12. 2025 je zisk ve výši 111 724,27 Kč (blíže účetní závěrka a zpráva o hospodaření), který byl vytvořen výnosovými úroky z krátkodobých termínovaných vkladů. Navrhujeme použít hospodářský výsledek k úhradě dodavatelských faktur v roce 2026.

K 31. 12. 2025 vykazovaly bankovní účty SVJ následující zůstatky: 902 433,19 Kč na běžném účtu vedeném u ČSOB, a. s., 360 500,13 Kč na běžném účtu vedeném u Raiffeisenbank, a. s., a 8 347 818,27 Kč na spořicímu účtu vedeném u ČSOB, a. s. (celkem na všech účtech 9 610 751,59 Kč).

Stav na účtech jednotlivých vlastníků k 31. 12. 2025 vykazuje nedoplatek ve výši 268 645,30 Kč. Přepjatky a nedoplatky byly vypořádány v rámci vyúčtování služeb za rok 2025. Případně vzniklé dlužné částky na zálohách jsou průběžně upomínány a hrazeny, tedy nepředstavují riziko pro provoz SVJ.

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

- 1) *Nová střecha – nový střešní plášť a opravy všech stříšek, provedení nové hydroizolace střechy, navýšení tepelné izolace, výměna střešního výlezu a osazení ochranných hrotů proti holubům;*
- 2) *oprava mříže ve společných prostorách;*
- 3) *opravy a pravidelné servisní prohlídky sekčních garážových vrat;*
- 4) *opakované opravy výtahů ve vchodech č. 8, 10 a 12, zejména opravy kabinových a šachtových dveří, ovládacích tlačítek, přivolávačů, jističů a dalších součástí;*
- 5) *plánovaná oprava výtahu spočívající ve výměně stykačů;*
- 6) *oprava hromosvodu;*
- 7) *opravy potrubí, včetně havarijní opravy prasklého potrubí a havarijní opravy topení;*
- 8) *topenářské a instalátérské práce ve společných rozvodech domu;*
- 9) *výměna uzávěrů teplé užitkové vody a výměna / úprava kulových kohoutů u stoupaček;*
- 10) *mytí oken ve všech třech vchodech domu;*
- 11) *strojové a běžné čištění garáže;*
- 12) *opakované opravy zvonků a domovních telefonů ve všech vchodech;*
- 13) *opakované opravy osvětlení, včetně výměny jističe a opravy svítidel s pohybovým čidlem v suterénu;*
- 14) *revize elektrických rozvodů ve společných prostorách, úpravy elektroinstalace a havarijní oprava elektroinstalace;*
- 15) *opravy, seřízení a kontrola vstupních dveří a jejich zavíračů.*



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. 2: Podklady k navrhované výměně kalorimetrů;

Stávající bytové měřiče tepla (kalorimetry) je nutné vyměnit z důvodu končící doby jejich metrologického ověření. Po její expiraci již nelze měřidla řádně používat jako podklad pro rozúčtování nákladů na vytápění mezi jednotlivé jednotky.

Výměna se týká celkem 106 bytových měřičů tepla. Nová měřidla budou současně vybavena rádiovým přenosem umožňujícím dálkový odečet bez nutnosti vstupu do jednotlivých bytů, čímž budou splněny také aktuální zákonné požadavky.

Nově instalované kalorimetry budou mít platnost metrologického ověření 5 let. Po uplynutí této doby bude nutné zajistit jejich nové metrologické ověření, případně další výměnu. Praktická životnost přístrojů může být delší, pro účely rozúčtování nákladů je však rozhodující platnost metrologického ověření.

Součástí prací bude úprava jímek pro teplotní čidla, kontrolní odečet a aktualizace databáze měřidel.

Cenová nabídka s detaily je přiložena (tj. I. RTN s.r.o., 106 ks, celkem 482 517 Kč vč. DPH).



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. 3: Podklady k navrhovaným opravám výtahů;

Důvody výměny stávajících výtahů

V domě jsou dosud provozovány původní výtahy OTIS z roku 1999, které jsou v současnosti servisovány společností KONE. Výtahy jsou tedy v provozu přibližně 27 let a v poslední době u nich dochází k mimořádně vysokému počtu poruch. Časté poruchy způsobují opakované odstávky, snižují spolehlivost dopravy v domě a postupně zvyšují náklady na opravy a údržbu.

S dalším stárnutím původní technologie lze očekávat stále obtížnější dostupnost kompatibilních náhradních dílů, delší čekání na provedení oprav a rostoucí riziko, že některé součásti bude nutné nahrazovat individuálním a nákladnějším řešením. Pokračování pouze v dílčích opravách by tak prodlužovalo provoz technicky zastaralých zařízení, aniž by dlouhodobě odstranilo příčinu jejich nízké spolehlivosti.

Z těchto důvodů je navržena postupná kompletní výměna všech tří výtahů. Výtahy budou měněny postupně, vždy jeden výtah v jednom roce, a to v tomto pořadí:

- nejprve výtah ve vchodu č. 8;*
- následně výtah ve vchodu č. 10;*
- nakonec výtah ve vchodu č. 12.*

Postupná výměna rozloží finanční zatížení společenství do více let a současně omezí stavební práce a související provozní komplikace vždy pouze na jeden vchod. Zkušenosti získané při výměně prvního výtahu bude navíc možné využít při realizaci následujících etap.

Po dokončení všech etap budou v domě tři výtahy stejného typu. Sjednání technologie usnadní budoucí servis a diagnostiku závad, zlepší dostupnost běžných náhradních dílů, zjednoduší jejich případné skladování a mělo by přispět k předvídatelnějším nákladům na údržbu. Současně se sníží riziko dlouhodobých odstávek způsobených nedostupností dílů pro původní výtahy.

SROVNÁNÍ NABÍDEK NA VÝMĚNU VÝTAHŮ

Kritérium	SCHINDLER	KONE
Nabízený výtah	Schindler 3000 Plus	KONE MonoSpace 300 DX
Počet výtahů	3	3
Cena za 1 výtah bez DPH	1 089 300 Kč	1 080 000 Kč
Celková cena bez DPH	3 267 900 Kč	3 240 000 Kč
Celková cena vč. 12% DPH	3 660 048 Kč	3 628 800 Kč
Nosnost	675 kg / 9 osob	630 kg / 8 osob
Rozměry kabiny	1 170 × 1 440 × 2 100 mm	1 100 × 1 400 × 2 200 mm
Rozměry dveří	800 × 2 000 mm	800 × 2 100 mm
Rychlost / počet stanic	1 m/s / 9 stanic	1 m/s / 9 stanic
Rozsah dodávky	Demontáž, nový výtah, stavební práce, projektová dokumentace, povolení, kolaudace, revize, měření hluku, likvidace odpadu a úklid.	Demontáž, nový výtah, stavební práce, projektová dokumentace, povolení, kolaudace, revize, likvidace odpadu a úklid.



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

Kritérium	SCHINDLER	KONE
Není zahrnuto	<i>Správní poplatky, elektřina, zvláštní požadavky úřadů a práce s nebezpečným odpadem.</i>	<i>Případný poplatek za zařízení stavebního; materiál pro doplnění některých podlahových krytin a soklů dodá SVJ.</i>
Předpokládaná doba	<i>Přibližně 6–7 týdnů prací na jeden výtah; dodací lhůta 12 týdnů od objednání.</i>	<i>Výroba a dodání 10–20 týdnů; montáž a zkoušky přibližně 5 týdnů.</i>
Platební podmínky	<i>30 % po podpisu smlouvy, 60 % po zahájení prací, 10 % po předání.</i>	<i>60 % po podpisu smlouvy, 30 % po výrobě a dodání, 10 % po předání, nicméně u SVJ je možná odchylná dohoda.</i>
Možnost splátek	<i>V nabídce neuvedena.</i>	<i>50 % záloha a 50 % v měsíčních splátkách po dobu 5 let.</i>
Základní záruka bez servisu dodavatele	<i>6 měsíců</i>	<i>24 měsíců</i>
Prodloužená záruka	<i>60 měsíců při servisu Schindler</i>	<i>60 měsíců při servisu KONE</i>
Možnost navýšení ceny	<i>V nabídce výslovně neuvedena.</i>	<i>Možné při změně cenového indexu nebo kurzu CZK/EUR o více než 3 %.</i>
Hlavní výhoda	<i>Větší kabina a vyšší nosnost.</i>	<i>Nižší cena, delší základní záruka, vyšší kabina a dveře a možnost splátkového financování.</i>



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. 4: Podklady k navrhovaným opravám balkonů

Balkony jsou původní, pocházejí z roku 1999 a po více než 25 letech provozu vykazují závažné technické nedostatky. Opakovaně dochází k zatékání do navazujících konstrukcí a v některých případech také přímo do bytových jednotek. Hlavní příčinou je dožitá nebo nefunkční hydroizolace a nevhodně provedené odvodnění balkonů. Voda není spolehlivě odváděna mimo konstrukci, zatéká pod povrchové vrstvy a postupně způsobuje jejich degradaci.

Dílejší opravy již nepředstavují dlouhodobé řešení. Navrhuje se proto postupná rekonstrukce všech balkonů. Rekonstrukce bude zahrnovat zejména:

- odstranění původních podlahových vrstev a likvidaci odpadu;
- vyrovnaní a přípravu podkladu;
- provedení nové hydroizolace;
- osazení systémového oplechování a okapnic pro správný odvod vody;
- položení nové protiskluzné a mrazuvzdorné keramické dlažby na terče;
- opravu a nový nátěr balkonového zábradlí;
- demontáž a zpětnou montáž skleněných výplní;
- související opravy spodních částí balkonů, fasády, okapů a klempířských prvků;
- zajištění lešení.

Plán je každý rok opravit 12 balkonů. Cílem je odstranit příčiny zatékání, zabránit dalšímu poškození bytů a společných částí domu a prodloužit životnost balkonových konstrukcí.

K samotným nákladům na opravu balkonů bude nutné připočítat zejména „místní vysprávk“ fasády podle skutečně zaměřené plochy, opravu klempířských prvků podle jejich skutečné délky, případnou výměnu poškozených skleněných výplní. Bohužel je zde obtížná kvantifikace takových nákladů, neboť jejich potřeba bude zřejmá teprve po demontáži daného prvku (např. sklo může být v pořádku a může být vráceno a/nebo při demontáži praskne, klempířské prvky budou muset být v některých případech nahrazeny novými).

Dále bude nutné počítat náklady na stavební dozor v ceně do 60.000,- Kč vč. DPH.

Maximální náklady první etapy včetně všech souvisejících prací, technického dozoru a DPH: **1.800.000,- Kč** (tj. 12 balkonů).

Je zde i možnost opravy celého úseku fasády, nicméně tato možnost nebyla 100 % naceněna a museli bychom postupovat dle jednotkové ceny za m². Tedy by došlo k podstatnému navýšení výše uvedené ceny.

Srovnání cenových nabídek – 12 balkonů

<i>Kritérium</i>	<i>Midianstav s.r.o.</i>	<i>Rekonstrukce NaP – Josef Nedorost</i>
<i>Rekonstrukce 1 balkonu</i>	<i>93 600 Kč</i>	<i>107 300 Kč</i>
<i>Rekonstrukce 12 balkonů vč. DPH</i>	<i>1 123 200 Kč</i>	<i>1 287 600 Kč</i>
<i>Záruka</i>	<i>3 roky</i>	<i>2 roky</i>
<i>Demontáž a montáž skleněných výplní za 12 balkonů</i>	<i>175 200 Kč</i>	<i>175 200 Kč</i>
<i>Případná výměna poškozených skel</i>	<i>dle skutečnosti</i>	<i>dle skutečnosti</i>



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

<i>Oprava klempířských prvků</i>	<i>1 100 Kč/bm</i>	<i>1 100 Kč/bm</i>
<i>Oprava fasády a spodních částí balkonů</i>	<i>2 350 Kč/m²</i>	<i>2 520 Kč/m²</i>
<i>Odhadovaný náklad na lešení (1 měsíc)</i>	<i>103 125 Kč</i>	<i>103 125 Kč</i>
<i>Stavební dozor</i>	<i>60.000,- Kč</i>	<i>60.000,- Kč</i>
<i>Orientační mezisoučet pevných položek (odhad)</i>	<i>1 461 525 Kč</i>	<i>1 625 925 Kč</i>



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. 5: Návrh podmínek instalace klimatizací;



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. 6: Podklady k instalaci mříží proti přenocování bezdomovců;



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. 7

Plné moci

Plná moc – 1 vlastník jednotky

Já, níže podepsaný*:

Jméno:, bytem:, datum narození:

vlastník jednotky č., v domě č.p. 2537, 2538, 2539, na pozemcích parc. č. 3124/4, 3124/24, 3124/25, vše k.ú. Stodůlky

uděluji tímto plnou moc

jméno:

bytem:

datum narození:

k tomu, aby vykonával v plném rozsahu mé právo vlastníka jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu **Kodymova 2537-2539, Praha 5, společenství**, se sídlem Praha 5, Kodymova 2538/10, PSČ 15800, IČO: 267 01 715, zapsaná v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 2366. Zastoupený a zástupce ujednávají, že zástupce může pověřit k zastoupení dalšího zástupce ve smyslu § 438 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Zastoupený a zástupce prohlašují, že jejich zájmy nejsou v rozporu.

V Praze dne.....2026

Zmocnitel:

.....

(podpis)



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

Plná moc – manželé/spoluvlastníci jednotky

My, níže podepsaní*:

Jméno:, bytem:, datum narození:

a

Jméno:, bytem:, datum narození:

spoluvlastníci jednotky č., v domě č.p. 2537, 2538, 2539, na pozemcích parc. č. 3124/4, 3124/24, 3124/25, vše k.ú. Stodůlky

udělujeme tímto plnou moc

jméno:

bytem:

datum narození:

k tomu, aby vykonával v plném rozsahu naše práva vlastníků jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu **Kodymova 2537-2539, Praha 5, společenství**, se sídlem Praha 5, Kodymova 2538/10, PSČ 15800, IČO: 267 01 715, zapsaná v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 2366. Zmocnitelé a zástupce ujednávají, že zástupce může pověřit k zastoupení dalšího zástupce ve smyslu § 438 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Zmocnitelé a zástupce prohlašují, že jejich zájmy nejsou v rozporu.

V Praze dne °
Zmocnitelé:

.....
(podpis)