SOUHRNNÁ ZPRÁVA
o činnosti správce období 01 -12/2025

Společenství vlastníků pro dům č.p. 900, Praha 5, Jinonice

předseda výboru:
AUSTIS-REAL s.r.o.
Praha 5-Slivenec ,K Austisu 680,PSČ 154
při výkonu funkce zastupuje
Jakub Havlásek

Zpracoval: AUSTIS-REAL s.r.o.
Ondřej Vlk, vedoucí provozovny
V.Ptáková, referent předpisu
L. Pukančíková, účetní
M. Štembera, technik

Vážení vlastníci,

V příloze Vám předáváme v souladu s Uzavřenou Příkazní smlouvou Souhrnnou zprávu o činnosti správce za rok 2025.

Stejně, jako v předešlých letech nám dovolte, abychom Vám poděkovali za spolupráci, které si velice vážíme.

Jsme nadále připraveni sledovat všechny legislativní procesy v oblasti správy bytových i nebytových domů, v oblasti vlastnictví jednotek, společenství vlastníků jednotek a bytových družstev. Stejně tak jsme připraveni sledovat vývoj všech přidružených předpisů a zákonů spojených s běžnou údržbou domů, dodávkou a zpracováním služeb souvisejících s užíváním bytových a nebytových jednotek tak, abychom Vám pomohli včas reagovat na všechny změny, nové povinnosti, předpisy a zákony.

Za Austis Real s.r.o.
Ondřej Vlk
Vedoucí provozovny Sokolovská 119/53

Poskytování služeb

V popisovaném období byly vlastníkům jednotek poskytovány veškeré služby v souladu s uzavřenými smlouvami. Činnost správce zahrnuje především vedení evidence vlastníků, evidence předpisu a úhrad, vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním jednotek, vedení účetnictví včetně vyhotovení závěrky, technické zabezpečení objektu, obstarání dodávek médií, zabezpečení havarijní služby, zajištění úklidu okolí, správa kamerového a čipového systému.

Úklid

Úklid domu a garáží je prováděn prostřednictvím samostatné smlouvy uzavřené mezi SVJ a úklidovou firmou společností **Servis CZ.**

Výtah
Provoz výtahu je zajištěn smluvně u společnosti **OTIS**.

Dodávka tepla
Dodávku tepla a provoz výměnkové stanice zajišťuje společnost **Veolia Energie.**

Pojištění
Pojištění domu je sjednáno u pojišťovny **Allianz. 1.1.2026-1.1.2027**

Elektřina
Smlouva je uzavřena se společností **PRE a.s.**

Voda
Dodávku vody zajišťují **Pražské vodovody a kanalizace**

Havarijní služba
Havarijní služba je zajištěna firmou **Byto-servis Non –Stop, s.r.o.**

Vrata
Servis a údržba vrat je zajištěna firmou **Glob –Trade td, s.r.o.**

Ostatní činnosti jsou prováděny na základě objednávek konkrétních prací u konkrétních dodavatelů dle cenových nabídek.

Rozpočet pro rok 2025
Zálohy na služby jsou stejné.

Škodní a pojistné události

V roce 2025 nebyly evidovány žádné škodní události

Dlužníci a opatření, práce s dlužníky, žalování

Dlužníci byli v roce 2025 průběžně upomínáni.

Vyúčtování služeb za rok 2025

Vyúčtování služeb pro r. 2025 bylo zpracováno a předáno vlastníkům. Přeplatky vyúčtování budou převedeny vlastníkům na účty v řádné lhůtě. Vyúčtování služeb za 1-12/2025 bylo provedeno v legislativně stanovené lhůtě.

Plán činnosti na rok 2026

Zajistit běžný chod objektu se všemi potřebnými kontrolami a revizemi, dle požadavku výboru zajistit servisování všech technologií daného objektu.
Provádění všech bankovních transakcí prostřednictvím účtu SVJ.
Vedení správy klíčů a evidence čipů.

Součástí této zprávy je i příloha – 1. přehled revizí a 2. hospodaření objektu.

Zpracoval dne 20.10.2026, Michal Štembera - technik správy nemovitosti

AUSTIS-REAL, s.r.o.
provozovna Sokolovská
Sokolovská 53/119
180 00 Praha 8
IČ: 25702548
DIČ: CZ25702548

Příloha 1: přehled výkonu revizí a kontrol

Chmelařská 900	četnost	poslední	příští	poznámka	provádí
typ revize	let	revize	revize		
Hromosvody	4	07/24	07/28	pasivní	Hampl Tomáš
Elektřina	5	07/22	07/27		Březnovský Tomáš
PO Hydranty	1	06/26	06/27		BMH Servis s.r.o
PO Hasící přístroje kontrola	1	06/26	06/27		BMH Servis s.r.o
PO dveře	1	06/26	06/27		BMH Servis s.r.o
PO klapky a stěn. uzávěry	1	06/26	06/27		BMH Servis s.r.o
PO Preventivní prohlídka	1	06/26	06/27		BMH Servis s.r.o
PO nouzové osvětlení	1	06/26	06/27		BMH Servis s.r.o
Po ventily garáž	1	12/25	12/26		Pruszak Benedykt
PO Větrání CHÚC	1	12/25	12/26	602206364	Pruszak Benedykt
Vzduchotechnika	1	12/25	12/26		Pruszak Benedykt
CO kalibrace	1	07/25	07/26	sjednocení termínu 12/26	Pruszak Benedykt
záložní zdroj UPS	1	2025	2026	605240828	ELDOP s.r.o.
TUV Vodoměry	5	2024	2029		Prodomia
SV Vodoměry	5	2024	2029		Prodomia
Kalorimetry	4	2024	2028		Prodomia
Výtahy odborná zkouška	3	11/24	11/27		Otis a.s.
Výtahy inspekční prohlídka	6	12/21	12/27	po 9 letech, pak po 6 letech	Otis a.s.
Garážová vrata	1/2	08/26	02/27		Glob - Trade s.r.o.
Kotelna	x	x	x	Veolia zajišťuje kompl. revize	Veolia Energie ČR a.s.
střecha	x	x	x		

Příloha 2: přehled hospodaření objektu.

Hospodaření objektu: Společenství pro dům č.p.900

období 1 - 12 / 2025

Bankovní účty:	**31.12.2025**		
	1 934 502,26 Kč		
Fond oprav:	**náklady 2025:**	**předpis 2025**	**zůstatek k 31.12.25**
čerpání	**245 237,07 Kč**	**408 012 Kč**	**1 831 221,38 Kč**

Služby 2025	**náklady:**	**předpis:**	**Rozdíl**
Náklady VODNÉ	**444649,00**	**446178,00**	**-1 529,00 Kč**
Náklady TEPLO,TUV	**817221,08**	**969476,00**	**-152 254,92 Kč**
Náklady ELEKTŘINA	**67722,03**	**87972,00**	**-20 249,97 Kč**
Náklady ÚKLID	**106320,08**	**98726,00**	**7 594,08 Kč**
Náklady ODPAD	**57200,00**	**59228,00**	**-2 028,00 Kč**
Náklady VÝTAH	**55930,82**	**65364,00**	**-9 433,18 Kč**
Náklady SPRÁVNÍ POPLATKY	**151255,07**	**242780,00**	**-91 524,93 Kč**
Náklady na provoz a údržbu	**105242,83**	**53240,00**	**52 002,83 Kč**
Náklady POJIŠTĚNÍ	**45141,02**	**41574,00**	**3 567,02 Kč**
Náklady SVJ	**106303,00**		**106 303,00 Kč**
celkem:	**1 956 984,93 Kč**	**2 064 538 Kč**	**-107 553,07 Kč**

CELKEM nákl.k rozúčtování:	**1 956 984,93 Kč**
Předepsáno:	**- 2 064 538,00 Kč**
rozdíl:	**- 107 553,07 Kč**