

Roční zpráva správce o stavu spravované nemovitosti a činnosti správce za rok 2025

Správce v roce 2025 zajišťoval průběžnou správu, provoz, údržbu a administrativní činnost související se správou objektů SVJ Císařka II – budova G, včetně koordinace dodavatelských služeb, řešení havarijních stavů, komunikace s vlastníky a zajištění podkladů pro účetní a provozní agendu SVJ.

Přehled hlavních činností správce v roce 2025

Leden

- oprava čistícího stroje a výměna baterií,
- řešení pojistné události zatečení do prostoru kotelny G4,
- komunikace se společností Veolia a.s.,
- koordinace výměny prostupů v kotelně,
- řešení sesedlého potrubí teplovodu do objektu ELKO,
- zajištění formulářů a organizace hlasování per rollam po neusnášeníschopném shromáždění 11/2024.

Únor

- příprava podkladů pro roční vyúčtování,
- kontrola samoodečtů v bytech,
- komunikace s vlastníky ke zjištěným závadám měřidel,
- administrativa podkladů pro výpočet ročních nákladů (Veolia, PVK, PRE),
- evidence změn vlastníků, stěhování a předávacích protokolů,
- příprava podkladů pro účetnictví.

Březen

- kontrola čerpání rozpočtu a příprava roční uzávěrky,
- kontrola pokladny a spotřeby sauny,
- provedení deratizace areálu na základě požadavků vlastníků.

Duben

- distribuce ročního vyúčtování,
- příprava reklamačních formulářů a podkladů.

Květen

- řešení reklamací vyúčtování,
- komunikace s EGU a Mydlovary,
- objednávka a realizace přezkoušení dvou oprávněných reklamací měření,
- úprava severní strany objektu a sestřih plotů G2–G4,
- sanitární den sauny – úklid a sanace prostor.

Červen

- dokončení izolačních prací ve spolupráci s Veolia a.s.

Červenec

- realizace upgrade pojistné smlouvy Kooperativa a ProfiBonus.

Srpen

- řešení havarijního výpadku výtahu G2,
- koordinace výměny frekvenčního měniče Schindler,
- oprava pojezdových koleček garážových vrat,
- havarijní výměna kalového čerpadla v G4.

Září

- výběrové řízení k přípravě výměny měřičů vody a tepla,
- příprava výběrového řízení k uzamčení prostoru popelnic.

Říjen

- objednávka opravy těsnění oken.

Listopad

- příprava shromáždění vlastníků,
- organizační a administrativní zajištění programu shromáždění.

Prosinec

- příprava hlasování per rollam,
- sumarizace podkladů k ročním spotřebám,
- evidence samoodečtů PRE, Veolia a PVK.

Pravidelná průběžná činnost správce

V průběhu celého roku správce pravidelně zajišťoval:

- kontrolu platební morálky vlastníků,
- koordinaci upomínek dlužníků s účetním oddělením,
- organizaci úklidu garáží a společných prostor,
- koordinaci externího úklidu areálu,
- údržbu zeleně,
- koordinaci recepční služby,
- řešení provozních požadavků a stížností vlastníků,
- pravidelné kontroly výtahů a komunikaci se servisní společností,
- revize hasicích přístrojů a zajištění agendy požární ochrany,
- průběžnou kontrolu stavu budovy, technických zařízení a společných částí domu,

- zajišťování běžných oprav a provozních zásahů v rámci správy domu.

Vyhodnocení roku 2025

Za stěžejní oblast správy v roce 2025 lze považovat zejména řešení rozsáhlé pojistné události související se zatečením do prostoru kotelny a následnými problémy v oblasti vedení teplovodu do sousedního objektu.

Významná pozornost byla dále věnována:

- reklamacím ročního vyúčtování a kontrole správnosti měření spotřeb,
- řešení havarijní poruchy výtahu v objektu G2,
- koordinaci havarijních oprav technologií objektu,
- přípravě budoucí výměny měřidel vody a tepla,
- přípravě zabezpečení prostoru popelnic z důvodu ochrany investic vlastníků do odpadového hospodářství.

Správce konstatuje, že rozsah a náročnost správy objektu v roce 2025 odpovídaly aktivní a průběžné správě nemovitosti vyžadující jak administrativní, tak provozní a organizační činnost v oblasti údržby, technického provozu a komunikace s vlastníky i dodavateli.