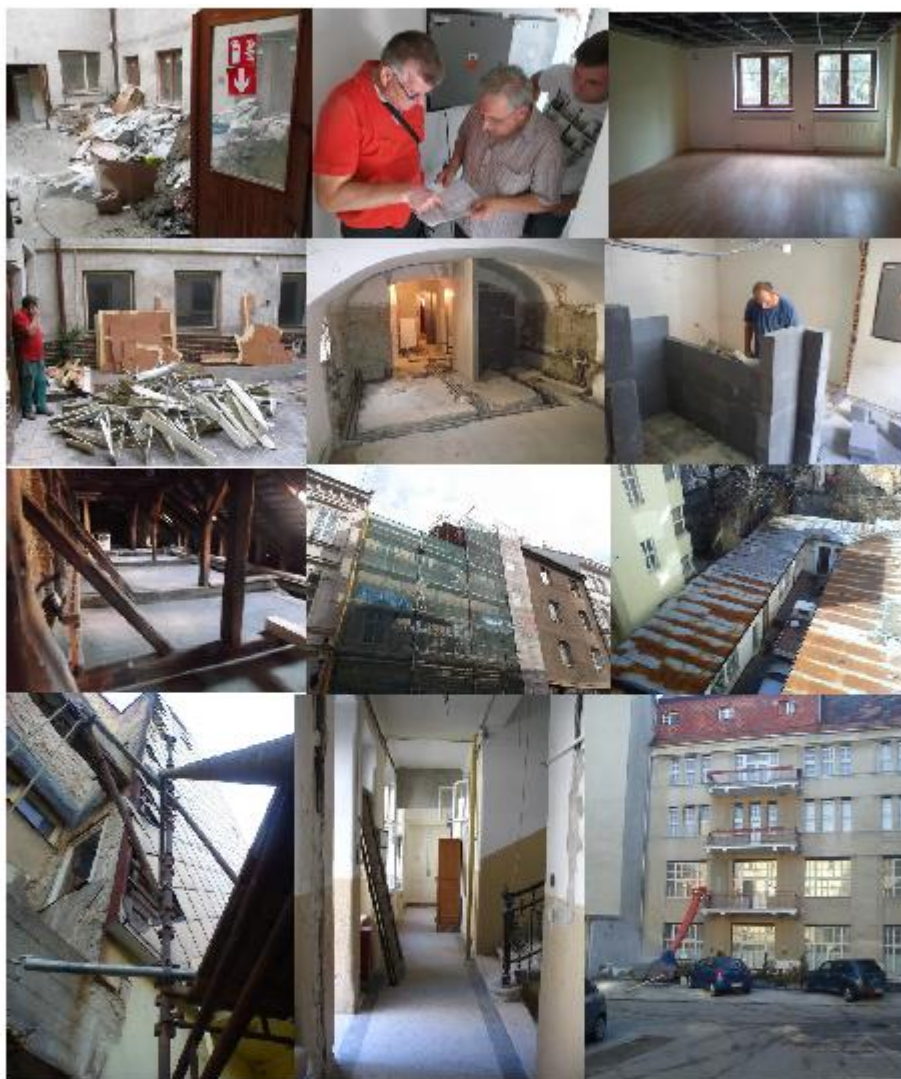


Správa o činnosti Oddelenia Spoločná hospodárska správa za rok 2013

Členenie správy:

- Úloha a charakteristika Oddelenia SHS 2
- Východiská roku 2013 3
- Prevádzka Oddelenia SHS 3
- Ekonomický vývoj počas roka 2013 4
- Opravy, stav a využitie budov a bytov 5
- Zhodnotenie roku 2013 7
- Čo nás čaká v roku 2014? 8



Február 2014

Úloha a charakteristika Oddelenia SHS

Oddelenie Spoločná hospodárska správa (ďalej aj Oddelenie SHS) vzniklo na základe zmluvy o združení dvoch cirkevných zborov – Cirkevný zbor ECAV na Slovensku Bratislava Dúbravka a Cirkevný zbor ECAV na Slovensku Bratislava Legionárska. **Oddelenie SHS zabezpečuje správu, opravu a obnovu nehnuteľností** - bytov, budov a pozemkov, ktoré majú oba cirkevné zbory v podielovom spoluvlastníctve. Ide o nasledovné budovy a byty (a pozemky pod nimi):

- Partizánska 2 a Palisády 27 (ako Evanjelický dom starostlivosti) a Panská 8,
- Zámočnícka 7 a Zámočnícka 10,
- Jozefská 4 a Jozefská 6,
- byt č. 4 na ulici Mateja Bela 2,
- byty č. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13 a 14 na ulici Palisády 53.

Poslaním Oddelenia SHS je zabezpečenie dobrej starostlivosti o majetok zverený do správy a podpora základnej činnosti cirkevných zborov, členov združenia. Oddelenie SHS zabezpečuje v rámci správy: **prevádzku nehnuteľností, ich poistenie, zabezpečenie revízných činností (elektro, voda, plyn, bleskozvody, ochrana pred požiarmi), výkon havarijnej služby, diagnostiku porúch, zabezpečenie a kontrolu priebehu opráv.** V rámci investičnej činnosti a obnovy nehnuteľnosti Oddelenie SHS **zabezpečuje plánovanie obnovy a investičného zhodnotenia budov, projekčnú činnosť, prípravu rozpočtov, dozor a koordinácia stavebných prác, vybavenie príslušných povolení na úradoch (stavebné úrady, krajský pamiatkový úrad, odpady, hygiena a pod.) a užívacích povolení.** V rámci analytických činností zabezpečuje Oddelenie SHS **spracovanie špecifických analýz a prehľadov pre činnosť orgánov oboch cirkevných zborov.** Oddelenie SHS vedie evidenciu nájomných vzťahov, plní si daňové a odvodové povinnosti, podieľa sa na príprave výkazov a štatistických hlásení za cirkevné zbory, vykonáva periodickú inventarizáciu spravovaného majetku.

Od januára 2014 je Oddelenie SHS poverené aj riešením agendy cintorína Kozia brána a problematikou zámeny pozemkov s Magistrátom hlavného mesta SR Bratislava. Oddelenie SHS vedie agendu zaniknutého Cirkevného zboru ECAV na Slovensku Bratislava.

Oddelenie SHS má troch riadiacich pracovníkov:

- **Ingrid Sovišová**, ktorá má na starosti denný chod kancelárie, evidenciu a uhrádzanie faktúr, pokladňu, evidenciu pošty, evidenciu expedovaných faktúr a pod. vrátane vybavovania telefonátov a koordinácie pracovníkov (vrátnica a upratovanie).
- **Jozef Minarič** má na starosti areál EDS ako jeho správca, komunikuje so všetkými nájomcami, dohliada na fakturačné vzťahy, eviduje nedoplatky od nájomcov, rieši technické a prevádzkové požiadavky od nájomcov. Je zástupcom riaditeľa SHS. Ďalej zabezpečuje riešenie technických, prevádzkových vecí a platobných vzťahov s nájomcami v ostatných budovách v správe SHS.

- **Martin Kováč** ako riaditeľ oddelenia, má na starosti koordináciu činnosti oddelenia, plánovanie, investičnú prípravu, kontrolu kvality vykonávaných prác na opravách a v rámci investícií. Ďalej v zmysle mandátnej zmluvy aj ďalšie činnosti, týkajúce sa smerovania a činnosti oddelenia, najmä však prípravu strategických podkladov, komunikáciu oddelenia navonok (dodávatelia služieb a tovarov, orgány samosprávy a štátne úrady) a najmä so štatutárnymi zástupcami dvoch cirkevných zborov – vlastníkov budov.

K ostatným pracovníkom Oddelenia SHS patria pracovníci na vrátnici, upratovačka a odborný asistent riaditeľa pre technické práce v EDS.

Východiská roku 2013

Na začiatku roka 2013 sa právne sformovali tri právne nástupnícke nové samostatné cirkevné zbory (Dúbravka, Legionárska a Staré Mesto) a do 15.2.2013 sa súčasne aj ukončila činnosť pôvodného cirkevného zboru ECAV na Slovensku Bratislava. Z hľadiska správy nehnuteľností, ktoré spravuje Oddelenie SHS, od októbra 2012, išlo o transformáciu členov združenia z dcérocirkví na samostatné cirkevné zbory. Od začiatku roka 2013 sú členmi združenia samostatné cirkevné zbory, na ktoré bol delimitovaný nehnuteľný majetok dcérocirkví. Združenie funguje ako združenie bez právnej subjektivity, pričom z administratívneho hľadiska funguje ako samostatná účtovná jednotka popri cirkevnom zbore Legionárska, pod ktorého menom sú vedené účty združenia. Členovia združenia splnomocnili plnomocenstvami riadiacich pracovníkov SHS na výkon ich úloh.

Východiskom roka bol návrh rozpočtu Oddelenia SHS pre rok 2013, ktorý sa polovicami (výdavkov aj príjmov) premietol do rozpočtov cirkevných zborov Dúbravka a Legionárska. Bol to prvý ucelený návrh rozpočtu na celý kalendárny rok. Kvôli obratu Oddelenia SHS sa stali oba cirkevné zbory platcom DPH, od apríla 2013. Počas júna presbyterstvá oboch cirkevných zborov schválil **Organizačný poriadok Oddelenia SHS**.

Počas roka sa ukončovali priebežne aj vzťahy so spoločnosťou PPA Správa budov, s.r.o., bývalým správcom, pričom ukončovanie týchto vzťahov sa týka čiastočne aj agendy zrušeného cirkevného zboru.

Prevádzka Oddelenia SHS

Zasadnutia **Grémia členov združenia** sa uskutočňujú zvyčajne raz za mesiac. Zúčastňujú sa ich najmä členovia predsedníctiev oboch cirkevných zborov, riadiaci pracovníci Oddelenia SHS a prizvaní odborní spolupracovníci oboch cirkevných zborov. Grémium členov združenia je riadiaci orgán združenia, prijímajú sa na jeho zasadnutí zásadné úlohy a rozhodnutia o smerovaní. Tým, že sú tieto stretnutia na mesačnej báze, informácie o činnosti Oddelenia

SHS sa pravidelne dostanú na rokovania presbyterstiev oboch cirkevných zborov ako aj na stretnutia ich poradných výborov. Koncom roka 2013 vznikol **Kontrolný a poradný výbor Oddelenia SHS**, ktorého úlohou je poradenská a kontrolná činnosť SHS zo strany poverených zástupcov oboch cirkevných zborov. Prvé stretnutie tohto výboru sa uskutočnilo v mesiaci december 2013.

Účtovníctvo pre Oddelenie SHS profesionálne zabezpečuje firma **STEPOS Group s.r.o.**, ktorá spolupracuje s Veronikou Dolhou. Mzdovú agendu zabezpečuje pani Lachová, z firmy **AB Lacho**. Kontrola pokladne sa vykonáva pravidelne štvrťročne. Oddelenie SHS štandardne vedie pokladničnú knihu, knihu došlej a odoslanej pošty, došlých a odoslaných faktúr, rovnako aj ostatné dokumenty súvisiace s prevádzkou jednotlivých budov, účtovníctvom, mzdovou alebo personálnou agendou vrátane evidencie nájomných vzťahov a zmlúv.

Právne služby zabezpečuje pre Oddelenie SHS advokátska kancelária **MCGA legal s.r.o.**. Oddelenie SHS zabezpečuje aktualizáciu zmlúv s nájomcami ako aj v ostatných právnych vzťahoch. Počas roka 2013 boli dodatkami k nájomným zmluvám aktualizované zmluvné vzťahy so všetkými nájomcami v Evanjelickom dome starostlivosti. Zložitejšie spory právneho a ekonomického charakteru, najmä z minulosti, rieši Oddelenie SHS po porade s právnikmi a odborníkmi, na základe usmernenia Grémia členov združenia.

Prevádzku kotolní na Partizánskej 2 v Evanjelickom dome starostlivosti zabezpečuje firma **Dalkia, a.s.** Pre všetky objekty v správe Oddelenia SHS zabezpečuje výkon havarijnej služby firma **Komplet s.r.o.** Rozúčtovanie služieb pre nájomcov v bytoch a nebytových priestoroch na uliciach Zámočnícka 7, Panská 8 a Palisády 53 zabezpečuje spoločnosť **I+V správa nehnuteľností s.r.o.**

SHS spolupracuje pravidelne s 2 živnostníkmi (Štefan Bakaľar a Ľuboš Kožlej), ktorí zabezpečujú pre nás množstvo remeselných prác na objektoch v správe Oddelenia SHS. Správkynou internátu vysokoškolských študentov v EDS na Partizánskej 2 je pani **Anna Fáberová**. Na 24 hodinovej vrátnici EDS sa striedajú šiesti pracovníci a upratovanie zabezpečuje jedna pracovníčka.

Ekonomický vývoj počas roka 2013

Na začiatku roka 2013 k významnejším finančným výdavkom na mesačnej báze patrili tradične náklady na energie v Evanjelickom dome starostlivosti, jednorazový príspevok (28 680 €) za náš byt do fondu údržby a opráv na obnovu spoločných častí bytového domu Mateja Bela 2, náklady súvisiace so skolaudovaním domova sociálnych služieb a oprava nevyužitých suterénnych priestorov v Bloku B v EDS. Ako ekonomicky nevyhovujúce sa ukázalo už na začiatku roka prevádzkovanie uhoľnej kotolne na Panskej 8. Počas roka 2013 Magistrát doručil osobám, ktoré požiadali o priznanie regulovaného nájomného rozhodnutia.

Budovy, v ktorých sa nachádzajú byty s regulovaným nájomným sú: **Panská 8, Zámočnícka 7 a Palisády 53**. K hlavným cieľom Oddelenia SHS v roku 2013 patrilo zabezpečenie:

- zvýšenia využiteľnosti budov (formou prenájmu),
- zníženie výdavkov na energie a
- zvýšenie bezpečnosti a spoľahlivosti prevádzky budov.

Druhá najväčšia budova v správe Oddelenia SHS Jozefská 6 bola dlhodobo nevyužitá, zároveň bolo potrebné riešiť viacero urgentných opráv v ostatných budovách. Významné opravy v roku 2013 plánoval realizovať aj samotný cirkevný zbor Legionárska (oprava Nového kostola a nová plynová kotolňa v zborovom dome na Legionárskej 2, 4 a 6). Z uvedených dôvodov sa ukázalo ako potrebné zobrať **stavebný úver z bankovej inštitúcie**. Tento zámer bol konzultovaný s bankou kde máme svoje bankové účty – Tatrabankou a.s.. Od apríla 2013 sme s bankou viedli konzultačný proces k tomuto úveru, ktorý bol v úvode odsúhlasený na konventoch oboch cirkevných zborov. Úver vo výške 250 000 € nám bol bankou nakoniec schválený na začiatku júla 2013 za výhodných podmienok. Bol vyčerpaný postupne do konca októbra 2013. V závere roka bol tento stavebný úver ešte navýšený o 90 000 € z dôvodu potreby dofinancovania opráv, tak v rámci Oddelenia SHS ako aj na strane cirkevného zboru Legionárska. Prijatie stavebného úveru nám umožnilo zlepšiť technický stav viacerých budov a dať do prenájmu od novembra 2013 doteraz nevyužitý objekt Jozefská 6. Zo stavebného úveru sa poskytla krátkodobá pôžička aj samotnému cirkevnému zboru Legionárska na dofinancovanie vybudovania novej plynovej kotolne.

Opravy, stav a využitie budov a bytov:

- **Partizánska 2 (Evanjelický dom starostlivosti):**

V marci 2013 boli stavebným úradom skolaudované priestory Domova sociálnych služieb v EDS, ktoré má v nájme Stredisko evanjelickej diakonie Bratislava. Stredisko začalo prijímať prvých klientov na trvalé ubytovanie od apríla 2013. V zariadení je tak 32 klientov, o ktorých sa nepretržite stará viac ako 15 pracovníkov strediska. Pomáha im mnoho dobrovoľníkov. Stravu zabezpečuje kuchyňa na prízemí Bloku C, ktorú prevádzkuje pán Sobota. V roku 2013 boli v EDS zrenovované tiež nevyužívané priestory v suteréne Bloku B, kde vznikol priestor na presunutie časti, a súčasne rozšírenie, internátu pre chlapcov. Prebehla oprava niekoľkých prasknutých stúpačiek studenej vody a kanalizácie. Počas mája bol celý objekt zameraný. Na základe tohto zamerania sme uskutočnili revíziu všetkých nájomných zmlúv, ale aj začali s vylepšovaním technických parametrov systému kúrenia, či so znižovaním energetických strát objektu. Vytvorili sme viacero nových presklených priečok, zlepšili zatváranie dverí kvôli zníženiu únikov tepla a zvyšovaniu bezpečnosti v objekte. Skvalitňovanie služieb nájomcom, zvyšovanie bezpečnosti a spoľahlivosti prevádzky Evanjelického domu starostlivosti je jedným z hlavných cieľov Oddelenia SHS. Z hľadiska bezpečnosti zabezpečujeme 24 hodinovú

strážnu službu na vrátnici EDS. Je zabezpečené pravidelné upratovanie spoločných častí nehnuteľnosti (chodby, dvora, predzáhradky) a tiež chodníky v okolí EDS, či už prostredníctvom upratovačky, zimnej údržby alebo prostredníctvom spolupráce s o.z. Krídla.

- **Panská 8:**

V objekte sa nachádza 7 bytov (z toho 4 s regulovaným nájomným) a tri nebytové priestory. Počas mája 2013 bola zrealizovaná oprava a zateplenie štítovej steny objektu v koordinácii s opravou strechy susediacej nehnuteľnosti. Do začiatku októbra bolo teplo v objekte zabezpečované prostredníctvom uhoľnej kotolne. V októbri 2013 bola odstavená z prevádzky uhoľná kotolňa objektu, nakoľko ju nebolo možné ďalej prevádzkovať, bola v havarijnom stave a neschopná bezpečnej prevádzky. Z uvedeného dôvodu bolo zabezpečené náhradné kúrenie v bytoch a to individuálne kúrenie v bytoch a nebytových priestoroch na báze elektrickej energie. Koncom roka 2013 bol objekt zameraný architektkou a bol tiež spracovaný návrh na zbúranie nevyužitej zadnej časti dvora, ktorá sa nachádza v havarijnom stave. Táto prízemná stavba na dvore bola vybudovaná ako dočasná stavba, je nízkej kvality.

- **Zámočnícka 7:**

V objekte sa nachádza 7 bytov z ktorých 3 sú byty s regulovaným nájomným. Jeden byt je prenajatý za komerčné nájomné a ostatné byty sa postupne pripravujú na prenájom, v rámci finančných možností Oddelenia SHS. Potrebná je oprava strechy objektu, úpravu vyžaduje aj fasáda a vnútorné schodisko. Nevyužitá je pivnica objektu.

- **Zámočnícka 10:**

Objekte je od polovice novembra prenajatý spoločnosti Národný trust, n.o., ktorá zabezpečí opravu uvedenej nehnuteľnosti a jej prevádzkovanie po úvodnej oprave. Tento objekt predstavuje meštiansky dom zo 16 storočia. Je to rodný dom F. F. Rómera (1815-1889), ktorý bol uhorský historik umenia a archeológ. V objekte vznikne malá kaviareň, malá reštaurácia s tradičnými jedlami a dve kancelárie spolu s pamätnou izbou F. F. Rómera. K dispozícii na prenájom a využitie bude aj pekná pivnica. Objekt bude slúžiť aj na rôzne komunitné aktivity či stretnutia a prezentáciu súčastí kultúrneho a prírodného dedičstva Slovenska.

- **Jozefská 4:**

Celú budovu využíva *Súkromná materská škôlka Anjeličiek*. V objekte sa na konci roka 2013 zrealizoval malý zásah na oprave netesnej zvislej kanalizačnej stúpačky.

- **Jozefská 6:**

Celá budova sa po komplexnej oprave v roku 2013 prenajala a využíva na zmysluplný účel. Objekt teraz ako nájomca využíva *Súkromná základná škola s materskou školou pre*

deti s autizmom. Počas mesiacov apríl až jún prebiehala najprv príprava projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie. Od konca júna sa objekt začal pripravovať na obnovu, s ktorou sa reálne začalo počas júla. Prvotné búracie práce nahradila počas augusta obnova nefunkčnej infraštruktúry budovy (kúrenie, rozvody vody a elektriny), výmena nevyhovujúcich okien, nasledovala obnova kúpeľní, omietok a podláh. Prebehlo tiež množstvo drobných remeselných prác. Namontovaním nových svietidiel a vnútorným vymaľovaním objektu nadobudol objekt úplne nový rozmer. Obnova objektu bola zavŕšená získaním kolaudačného rozhodnutia. Pred tým 8 rokov nevyužitá budova sa vrátila k životu.

- **byt č. 4 na ulici Mateja Bela 2:**

Byt koncom júna odovzdal Oddeleniu SHS bývalý nájomca. Oddelenie SHS zabezpečilo nového nájomcu, ktorý začal v byte bývať od septembra 2013 za trhové nájomné. Predtým Oddelenie SHS zabezpečilo nevyhnutnú základnú opravu bytu (kúpeľňa, kuchyňa a WC). Na začiatku roka Oddelenie SHS muselo prispieť sumou 28 680 € (podľa podielu podlažnej plochy) na obnovu spoločných častí bytového domu (strecha, fasáda, chodby, pivnice, spoločné rozvody elektro, plyn a voda, bleskozvod), v ktorom sa tento byt nachádza. Obnova týchto spoločných častí bytového domu (registrovaný ako národná kultúrna pamiatka) skončila koncom roka 2013, náklady na rekonštrukciu činili 300 000 € vrátane DPH.

- **byty č. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13 a 14 na ulici Palisády 53.**

Oddelenie SHS zodpovedá za 12 bytov (z toho 11 s regulovaným nájomným) z 15 bytov v tomto bytovom dome, ktoré sú toho času byty s regulovaným nájomným. Správu bytového domu zabezpečuje na základe zmluvy o výkone správy spoločnosť I+V správa nehnuteľností s.r.o.. Od začiatku roka 2013 konzultuje Oddelenie SHS možnosť opravy spoločných častí tohto bytového domu s potenciálnym stavebníkom, ktorý by v povolenom priestore vybudoval nové bytové jednotky. Ako protihodnotu by poskytol opravu spoločných častí bytového domu (strecha, fasáda, spoločné rozvody, chodby).

Zhodnotenie roku 2013

Rozpočtové príjmy sa podarilo dosiahnuť na plánovanej úrovni, boli zvýšené o stavebnú pôžičku z Tatrabanky, a.s. v dvoch častiach 250 000 € a 90 000 €. Stavebnými opravami sa podarilo dať do prenájmu viac plôch, priestory začať efektívnejšie využívať a zlepšiť technický stav tých budov, kde sa realizovali opravy. Stavebná pôžička je nastavená na 5 ročné obdobie, je možné ju kedykoľvek, aj čiastočne, splatiť bez dodatočných poplatkov. Zvýšený výber nájomného pokrýva náklady na mesačnú splátku pôžičky a úrokov banke. Celkovo možno skonštatovať, že východisková ekonomická situácia roku 2014 je lepšia ako bola pred rokom. V roku 2014 sa rozbehlo aj viacero činností koncepčného charakteru, ktoré umožnia

v budúcnosti lepšie využiť doteraz nevyužitý potenciál budov v správe Oddelenie SHS (napr. zámery na využitie dvora v EDS na výstavbe u podzemnej garáže, využitie nevyužitých niektorých povalových priestorov a pivníc, či nové využitie dvora na Panskej 8 a iné)

Touto formou by som chcel vyjadriť poďakovanie všetkým spolupracovníkom Oddelenia SHS ako aj oboch cirkevných zborov v Dúbravke aj na Legionárskej ulici za spoluprácu pri realizácii tohto mimoriadne náročného súboru prác. Poďakovanie patrí aj všetkým externým spolupracovníkom, firmám a dodávateľom vrátane inžinierov, architektov a množstva ďalších odborníkov, či remeselných pracovníkov. Realizácia všetkých prác vyžadovala veľkú vzájomnú trpezlivosť, potrebu úzkej spolupráce, vysokú mieru technickej a projektovej koordinácie, ako aj hospodárskeho zabezpečenia. Osobitné poďakovanie patrí modlitebným spoločenstvám našich cirkevných zborov a každému, kto do svojich modlitieb zahrnul aj prosbu o Božiu ochranu pri týchto všetkých prácach.

Čo nás čaká v roku 2014

Rok 2014 by mal byť najmä rokom stabilizácie po realizácii významných opráv v roku 2013. V roku 2014 sa budú realizovať najmä opravy, ktoré súvisia so zvýšením bezpečnosti a spoľahlivosti prevádzky jednotlivých budov (preventívne opatrenia, odstránenia nedostatkov z revízných správ) a menšie udržiavacie práce na jednotlivých budovách. Budú dopracované štúdie a projektové dokumentácie k budúcim opravám, aby sa mohli spresniť rozpočty opráv a navrhnúť vhodné postupy ich technického ako aj finančného zabezpečenia. V roku 2014 začnú postupné opravy alebo obnova aj ostatných troch objektov v správe Oddelenia Spoločná hospodárska správa, ide najmä o Zámočnícku 7 a 10, Palisády 53. Ďalšie skvalitňovanie prevádzky Evanjelického domu starostlivosti a zvyšovanie spokojnosti nájomcov v tomto objekte je našou trvalou úlohou.

V roku 2014 budú musieť tri nástupnícke cirkevné zbory zintenzívniť spoluprácu pri dohľade nad prevádzkou cintorína Kozia brána. Plot okolo cintorína je na viacerých miestach poškodený. Bude treba zvýšiť dohľad nad pohybom ľudí v tejto lokalite, najmä kvôli eliminácii prejavov vandalizmu. Každopádne je to miesto, ktoré je obľúbené a ktoré mnohí využívajú nielen ako pietne miesto, ale aj ako verejne dostupný park, zelené miesto v srdci mesta.

Správu spracovalo Oddelenie SHS

február 2014