

Hlavný kontrolór Mesta Trebišov

Číslo: 30

Materiál určený na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Trebišove dňa: 25.6.2018

Názov materiálu: Správa o výsledku kontroly stavu vybraných nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Trebišov – 2. etapa

Obsah materiálu: správa

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Trebišove

berie na vedomie

správu o výsledku kontroly stavu vybraných nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Trebišov – 2. etapa.

Predkladá: Ing. Ľubomír Princík, hlavný kontrolór

Spracoval: Ing. Ľubomír Princík, hlavný kontrolór

V Trebišove, dňa 19.6.2018

predkladateľ

Hlavný kontrolór mesta Trebišov

Správa o výsledku kontroly stavu vybraných nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Trebišov – 2. etapa

V zmysle ustanovenia § 18d zákona č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení v platnom znení, rovnako aj na základe požiadaviek Mestského zastupiteľstva v Trebišove bola vykonaná kontrola stavu vybraných nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Trebišov – 2. etapa.

Začiatok kontroly:

20.3.2018

Kontrolovaný subjekt:

Mesto Trebišov, Mestský úrad Trebišov

Kontrolu vykonal:

Ing. Ľubomír Princík

Predmet kontroly:

Kontrola stavu vybraných nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Trebišov.
Vybrané nehnuteľnosti:

- budova sídla Okresného úradu Trebišov, ul. M. R. Štefánika, č. 1161/182,184, parc. č. C-KN – 2050/1, k. ú. Trebišov
- budova bývalej Materskej školy, ul. Gorkého, č. 614/18, parc. č. C-KN - 74, k. ú. Trebišov
- budova Materskej školy, ul. 29. augusta, č. 392/2, parc. č. C-KN – 1199/2, k. ú. Trebišov

Cieľ kontroly:

Zistenie aktuálneho stavu mestského majetku.

Kontrolované obdobie:

Rok 2018

Zistený stav:

Vyžiadané doklady a informácie:

- dokumentácia k jednotlivým stavbám – karta majetku, s uvedením roku výstavby, dátum začlenenia do majetku mesta, inventarizačné protokoly a pod.
- kópie platných nájomných zmlúv jednotlivých nájomcov v budove Okresného úradu
- kópiu platnej nájomnej zmluvy na budovu bývalej MŠ na Gorkého ulici
- evidencie platieb nájomného v budove Okresného úradu za roky 2016, 2017 a I. Q 2018
- informácie o prípadných stavebných investíciách a prácach na údržbe budovy Okresného úradu za roky 2015, 2016, 2017 a za január až máj 2018,
- kópie faktúr alebo iných účtovných dokladov týkajúcich sa týchto investícií
- evidencie platieb a vyúčtovaní za energie v kontrolovaných budovách za roky 2016 a 2017

Budova sídla Okresného úradu Trebišov, M. R. Štefánika, 1161/182, 184

Základná charakteristika:

- parcelné číslo – C KN 2050/1, k. ú Trebišov
- LV 4170 – vlastník Mesto Trebišov
- výmera – 1 774 m²
- druh majetku – 021 – Stavby
- rok výstavby – 1932, 1. prístavba – 1960, 2. prístavba – 1962
- dátum zaradenia do majetku Mesta – 1.1.1992
- zostatková cena daňová – 209 377,05 €
- zostatková cena účtovná – 97 970,66,00 €
- budova je v správe Bytového podniku Trebišov, s. r. o.
- v budove sídli Okresný úrad Trebišov a 10 ďalších organizácii a súkromných podnikateľských subjektov
- platby všetkých nájomcov v budove za nájomné, výkon správy a energie:
 - rok 2016 – spolu – 104 474,41 € (z toho energie – 38 679,48 €)
 - rok 2017 – spolu – 99 433,02 € (z toho energie – 37 164,75 €)
 - rok 2018, I. Q – spolu – 24 160,42 € (z toho energie – 9 141,25 €)
- stavebné investície a práce väčšieho rozsahu za roky 2015, 2016, 2017 – žiadne, za posledné 3 roky boli ku kontrole predložené doklady najvyšších nákladov súvisiacich so správou budovy jedine na revíziu a opravu plynových kotlov v sumách:
 - rok 2015 – 314,40 €
 - rok 2016 – 590,40 € a 357,60 €
 - rok 2017 – 228,00 €

Zistené nedostatky:

- v tejto budove zastal čas
- v exteriéroch budovy a rovnako v interiéroch nie sú viditeľné žiadne investície do opráv a modernizácie budovy

- pri obhliadke vonkajšieho stavu budovy sú viditeľné viaceré poškodenia strešnej škridlovej krytiny, nevyčistené dažďové žľaby, nebezpečné poškodené sú strešné rímsy nad frekventovaným chodníkom popri východnom múre budovy, no aj nad západným vstupom do budovy (z dvora), kde hrozí uvoľnenie hrubej omietky a tehál, poškodená je fasáda na viacerých miestach budovy, najmä zo strany dvora, opadáva aj omietka atiky na novšej časti budovy z východnej strany, priamo nad chodníkom
- átrium nad hlavným vstupom do budovy je hniezdiskom holubov s hrubou vrstvou trusu a uhynutých holubov
- podkrovné priestory južného traktu sú pomerne čisté, pár kôp odpadu a nepotrebných vecí však zostalo nevyvezených v tejto časti podkrovia, vetracie otvory strechy sú zabezpečené pletivom proti nalietavaniu holubov, drevený krov je v relatívne dobrom stave, diery v strešnej krytine sú hlavne na hrebeňoch a úžľabiach strechy
- podkrovné priestory východného traktu sú v oveľa horšom stave – vplyvom zatekania vody je prehnitých zopár trámov a latovanie na západnej strane a strecha je mierne zalomená, na východnej strane strechy (nad frekventovaným chodníkom!) je uvoľnených viacero škridiel, netesnosti a diery sú na viacerých miestach strechy, v podkrovných priestoroch nalietavajú aj po zasieťovaní vetracích otvorov holuby, značné množstvo trusu a uhynutých vtákov v rôznom štádiu rozkladu, prostredie v podkroví východného traktu je tak vysoko infekčné
- interiér budovy korešponduje so stavom poškodenia strechy - maľby väčšiny stien kancelárskych priestorov sú staré, poškodené, chýba pravidelné hygienické premaľovanie stien
- vo viacerých kanceláriách a v chodbových priestoroch sú vplyvom zatekania z deravej strechy poškodené omietky
- podlahové krytiny sú staré, poškodené (stará dlažba je prekrytá starou deravou PVC podlahovinou)
- okná budovy sú pôvodné, netesniace, náter okien je starý, popraskaný
- suterénne priestory budovy sú relatívne v poriadku, sú suché, spodná izolácia budovy je vzhľadom na svoj vek v poriadku, základy sú pevné, bez prasklín
- v CO kryte v suterénnych priestoroch nie sú zamurované viaceré otvory v strope, ktoré vznikli pri oprave kúrenia pred niekoľkými rokmi a CO kryt tak nemôže plniť všetky svoje funkcie (znemožnenie správneho fungovania filtračno–ventilačného zariadenia)

Budova bývalej Materskej školy, ul. Gorkého, č. 614/18

Základná charakteristika:

- parcelné číslo – C KN 74, k. ú Trebišov
- LV 4170 – vlastník Mesto Trebišov
- výmera – 127 m²
- druh majetku – 021 – Stavby
- rok výstavby – 1933
- dátum zaradenia do majetku Mesta – 1.9.2002
- zostatková cena daňová – 4 661,26 €
- zostatková cena účtovná – 2 314,59 €

- posledný nájomca Gréckokatolícka eparchiálna charita, Dominikánske nám. 2/A, Košice od 10.1.2014 do 31.1.2018 – účel nájmu - sociálno-charitatívne centrum – Sklad Solidarity pre občanov mesta Trebišov
- 14.5.2018 uznesením Mestského zastupiteľstva v Trebišove č. 40 bol schválený nový nájomca – Spojená škola internátna, Poľná 1, 075 01 Trebišov, za účelom rozšírenia kapacít materskej školy pre deti s mentálnym postihnutím, ale aj s pridruženými chorobami. Nájomná zmluva uzatvorená 25.5.2018.

Zistené nedostatky:

- budova je vzhľadom k svojmu veku v dobrom stave
- strecha je v pôvodnom stave, na hranici svojej životnosti, nepreteká
- fasáda je miestami poškodená
- okná sú staré drevene
- interiér je suchý bez výrazných investícií a modernizácie
- starý plynový kotol je na hranici svojej životnosti
- v čase kontroly bol dvor nepokosený so skládkou starého šatstva

Budova Materskej školy, ul. 29. augusta, č. 392/2

Základná charakteristika:

- parcelné číslo – C KN 1199/2, k. ú Trebišov
- LV 4170 – vlastník Mesto Trebišov
- výmera – 332 m²
- druh majetku – 021 – Stavby
- rok výstavby – 1912
- dátum zaradenia do majetku Mesta – neznámy
- zostatková cena daňová – 28 374,42 €
- zostatková cena účtovná – 12 844,44 €
- zhodnotenie majetku – 28.8.2014 – 15 622,44 € (opravená čelná fasáda budovy zo severnej strany, kompletne vymenené plastové okná)
- v MŠ sú zriadené 2 triedy z toho jedna predškolákov, výdajňa stravy, jedáleň a hygienické zariadenia
- počet žiakov k 1.6.2018 – 43 (naplnená kapacita)
- MŠ zapojená do projektu „zelená škôlka“
- MŠ s najdlhšou históriou v meste

Zistené nedostatky:

- čiastočné poškodenie strešnej eternitovej krytiny, hlavne chýbajúce hrebenáče na dvoch miestach z východnej strany strechy
- poškodená omietka strešných ríms
- početné poškodenia fasády všetkých obvodových stien, okrem rekonštruovanej severnej, čelnej steny MŠ
- na budove MŠ chýba hromozvod (nikdy ani nebol namontovaný)
- staré rozvody elektriny, vrátane rozvodnej skrine
- interiér budovy je v bezchybnom stave, priestory sú čisté, útulné a vkusne vyzdobené, hygienické zariadenia sú zrekonštruované

Závery:

1. Najzávažnejšími nedostatkami na budove Okresného úradu sú viaceré poškodenia strechy, poškodené časti rímasy strechy a opadávajúce omietky, ktoré ohrozujú bezpečnosť ľudí, najmä na chodníku ul. M. R. Štefánika, infekčné prostredie v podkrovných priestoroch a v átriu nad hlavným vstupom do budovy vplyvom nánosov trusu holubov a uhynutých vtákov. Údržba budovy je dlhoročne zanedbaná a nie je viditeľná takmer žiadna modernizácia nehnuteľnosti, keď pomer vybraných poplatkov za nájomné a správu budovy vôbec nezodpovedá potrebným stavebným investíciám a prácam na údržbe budovy.
2. Nedostatky budovy bývalej MŠ na Gorkého ul. sú poškodená fasáda, staré okná a zastaraný plynový kotol.
3. Závady na budove MŠ na ul. 29. augusta, sú poškodenia strešnej eternitovej krytiny – chýbajúce hrebenáče a nedokončená rekonštrukcia vonkajšej fasády.

Odporúčania:

- Na budove Okresného úradu je potrebné urýchlene riešiť poškodené časti strechy, aby sa predišlo ďalším škodám vplyvom zatekania vody. Je nutné opraviť poškodené časti rímasy strechy a opadávajúce časti vonkajšej fasády, ktoré ohrozujú bezpečnosť ľudí, najmä z východnej strany nad chodníkom na ul. M. R. Štefánika. Vyčistiť a dezinfikovať podkrovné priestory a átrium od nánosov trusu holubov a uhynutých vtákov a zabrániť nalietavaniu holubov do týchto priestorov.
- Na budove bývalej MŠ na Gorkého ul. naplánovať opravu fasády, výmenu okien a starého plynového kotla.
- Urýchlene doplniť chýbajúce hrebenáče strechy MŠ na ul. 29. augusta, pripraviť dokončenie rekonštrukcie fasády a v časovom horizonte do cca 5 rokov plánovať kompletnú výmenu strešnej krytiny a vnútornej elektroinštalácie.

Lehoty pre kontrolovaný subjekt:

Návrh správy z kontroly predložený dňa 11.6.2018.

Lehota na podanie námietok k zisteným nedostatkom – do 18.6.2018.

Námietky k návrhu správy neboli podané.

Lehota na predloženie písomnej správy o splnených opatreniach prijatých na nápravu nedostatkov zistených kontrolou a o odstránení ich príčin – do 30.9.2018

Príloha:

Fotodokumentácia

V Trebišove, dňa 19.6.2018

Ing. Ľubomír Princík
hlavný kontrolór mesta

FOTODOKUMENTÁCIA – odkaz na kompletnú fotodokumentáciu - [TU](#)

Budova OÚ – poškodená strecha

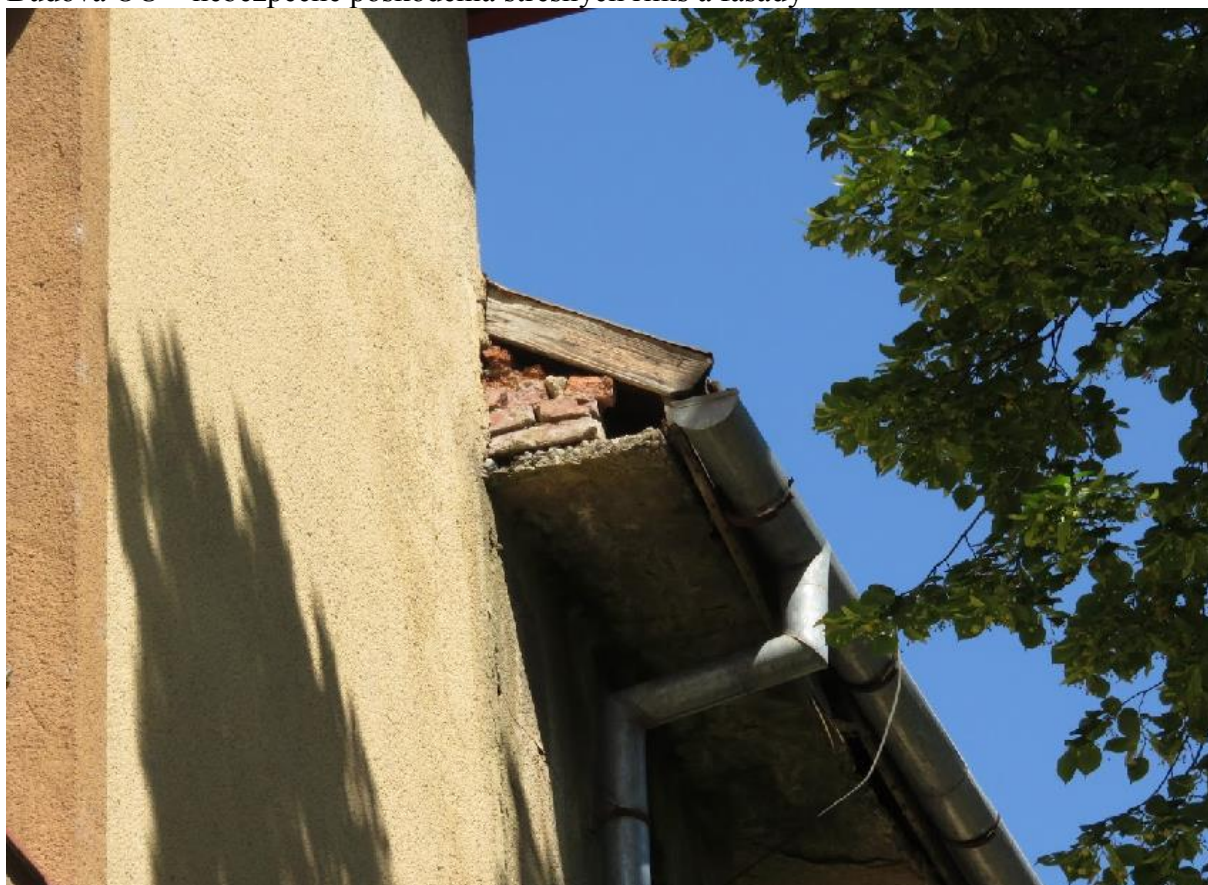








Budova OÚ – nebezpečné poškodenia strešných ríms a fasády







Budova OÚ – infekčné prostredie - uhynuté holuby a trus





Budova OÚ – poškodenia vnútorných priestorov







Budova bývalej MŠ na ul. Gorkého





Budova MŠ na ul. 29. augusta
Čelná stena rekonštruovaná v roku 2014



Poškodenia strechy – chýbajúce hrebenáče eternitovej strešnej krytiny





Poškodenia fasády







Interiér MŠ



