

# Hlavný kontrolór Mesta Trebišov

---

Číslo: 22

**Materiál určený na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Trebišove dňa: 5.3.2018**

**Názov materiálu:** Správa o výsledku kontroly stavu vybraných nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Trebišov

**Obsah materiálu:** správa

## **Návrh na uznesenie:**

Mestské zastupiteľstvo v Trebišove

## **berie na vedomie**

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

**Predkladá:** Ing. Lubomír Princík, hlavný kontrolór

**Spracoval:** Ing. Lubomír Princík, hlavný kontrolór

V Trebišove, dňa 21.2.2018

predkladateľ

## Hlavný kontrolór mesta Trebišov

---

### **Správa o výsledku kontroly stavu vybraných nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Trebišov**

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.

#### **Začiatok kontroly:**

29.11.2017

#### **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 bývalého CVČ, ul. M. R. Štefánika, č. 258/66 (areál múzea), parc. č. C-KN – 8, k. ú. Trebišov
- budova krytej plavárne, ul. Škultétyho, č. 2281/20, parc. č. C-KN - 3822/12, k. ú. Trebišov
- budova bývalého KaSS, ul. M. R. Štefánika, č. 1632/37, parc. č. C-KN - 3750/1, k. ú. Trebišov

#### **Cieľ kontroly:**

Zistenie aktuálneho stavu mestského majetku.

#### **Kontrolované obdobie:**

Rok 2017

## **Zistený stav:**

### **Budova bývalého CVČ, ul. M. R. Štefánika, č. 258/66 (areál múzea)**

#### Základná charakteristika:

- parcelné číslo – C KN 8, k. ú Trebišov
- LV 4170 – vlastníč Mesto Trebišov
- výmera – 903 m<sup>2</sup>
- druh majetku – 021 – Stavby
- rok výstavby – 1831
- dátum zaradenia do majetku Mesta – 31.10.2010 (Zmluva o odňatí zo správy CVČ 2/2010)
- zostatková cena daňová – 66 674,27 €
- zostatková cena účtovná – 0,00 €
- pamiatkový objekt
- stav stavby – vzhľadom na vek stavby vyhovujúci

#### Charakteristika pamiatkového objektu:

- dátum vyhlásenia za kultúrnu pamiatku – 8.1.1987 (č. rozhodnutia R-ONV-Trebišov 4/87)
- súčasť pamiatkového chráneného celku – Andrassyovský kaštieľ – NKP
- zaužívaný názov pamiatkového objektu – kuchyňa kaštieľa, hospodárska stavba
- datovanie stavebných zmien – po 1866, po 1945, 1981 - 1987
- prevládajúci sloh – novobarok

#### Zistené nedostatky:

- chýbajúce atikové oplechovanie strešných štítov na južnej a západnej strane budovy
- poškodená omietka a ozdobné prvky strešných štítov z dôvodu zatekania
- poškodené omietky hlavne na južných stenách južného a severného traktu budovy a to najmä z dôvodu nedostatočného odvedenia zrážkovej vody zo strechy ďalej od budovy a následne vzliňajúcej vlhkosti
- deravé strešné odkvapové žľaby a chýbajúce časti dažďových zvodov
- v interiéri skladisko nepotrebných vecí po bývalom CVČ
- nedoriešené nájomné vzťahy medzi Mestom Trebišov a Múzeom a Kultúrnym centrom južného Zemplína v Trebišove

### **Budova krytej plavárne, ul. Škultétyho, č. 2281/20**

#### Základná charakteristika:

- parcelné číslo – C KN 3822/12, k. ú Trebišov
- LV 4170 – vlastníč Mesto Trebišov
- výmera – 3363 m<sup>2</sup>
- druh majetku – 021 – Stavby
- rok výstavby – 1987
- dátum zaradenia do majetku Mesta – 1.7.2004
- zostatková cena daňová – 692 755,10 €
- zostatková cena účtovná – 200 389,96 €

#### Zistené nedostatky:

- chýba ekonomická analýza a analýza variantných riešení rekonštrukcie krytej plavárne
- v statickom posudku k rekonštrukcii stavby sa uvádza – *Po odstránení všetkých vrstiev strešného plášt'a a jestvujúceho AL podhľad v bazénovej hale spolu s jeho nosnou konštrukciou, je potrebné previesť detailnú prehliadku jestvujúcich betónových panelov SZD 240 a poškodené alebo degradované panely je potrebné vymeniť za nové* – pritom nová skladba vonkajšieho strešného plášt'a a hydroizolácia vrchnej časti strechy je už ukončená a AL podhľad v bazénovej hale nebol odstránený, aby bolo možné urobiť detailnú prehliadku spodného poškodenia panelov
- rekonštrukcia strechy bez opravy muriva atikových múrikov
- technologické chyby pri montáži nových plastových okien: okná sa osádzajú do nevyspravených okenných otvorov, rozmočeného a plesnivého muriva, nedostatočné kotvenie okenných rámov, chýbajúce tesniace prvky medzi okenným rámom a stenou okenného otvoru
- montáž obalových konštrukcií najmä severnej steny budovy na prevlhnuté murivo
- porušené železobetónové konštrukcie stropov strojovne, všetkých komunikačných priestorov (chodieb), severnej administratívnej časti budovy a pravdepodobne aj stropu bazénovej haly (prevalený stropný obklad) naznačujú obrovské náklady na rekonštrukčné práce
- porušené železobetónové nosné konštrukcie pod bazénom, na dvoch miestach prehnutý vodorovný nosník
- podporná drevená konštrukcia pod schodiskom medzi veľkým vonkajším bazénom a južnou terasou mala byť len dočasným riešením núdzového stavu

#### **Budova bývalého KaSS, ul. M. R. Štefánika, č. 1632/37**

##### Základná charakteristika:

- parcelné číslo – C KN 3750/1, k. ú Trebišov
- LV 4170 – vlastník Mesto Trebišov
- výmera – 1241 m<sup>2</sup>
- druh majetku – 021 – Stavby
- rok výstavby – 1961 - 1962
- dátum zaradenia do majetku Mesta – 1.7.2004
- zostatková cena daňová – 228 892,26 €
- zostatková cena účtovná – 135 327,81 €
- umelecké dielo na západnej stene budovy – škrabaná freska – sgrafito od akademického maliara Mikuláša Klimčáka, rok vzniku 1961, dielo bolo v roku 1995 reštaurované akademickým maliarom Máriom Flaugnattim
- v budove v čase kontroly fungovali 4 prevádzky na základe nájomných zmlúv o nájme nebytových priestorov a mestské verejné WC

#### Zistené nedostatky:

- poškodené strešné dažďové zvody pri ich vyústení cez atikový múrik na južnej časti budovy
- vplyvom zatekania zo strechy južnej časti budovy sú zvlhnuté rohy múrov najmä na severozápadnom rohu južného traktu budovy (vypadané kusy tehlového muriva) a juhovýchodnom rohu budovy
- havarijný stav fasády na juhozápadnej strane budovy – odlupujú sa veľké kusy omietky

- výrazné poškodenie umelecky a historicky hodnotného diela škrabanej fresky - figurálneho sgrafita na západnej stene budovy
- malé lokálne poškodenia fasádnej omietky hlavne pod strešnými odkvapovými žľabmi a v soklovej časti budovy
- početné grafity najmä na východnej stene od parkoviska a zo strany nádvorja objektu
- zatekanie zo strechy sa prejavuje už aj v interiéri budovy deštrukciou vnútorných omietok

## **Záver:**

1. Na budove bývalého CVČ sú najväčším problémom chýbajúce atikové oplechovania strešných štítov na južnej a západnej strane budovy a poškodené strešné odkvapové žľaby a dažďové zvody, čím sa poškodzuje omietka budovy. V interiéri budovy je skladisko nepotrebných vecí po bývalom CVČ. Nedoriešené sú nájomné vzťahy medzi Mestom Trebišov a Múzeom a Kultúrnym centrom južného Zemplína v Trebišove
2. Pri rekonštrukcii budovy krytej plavárne chýba ekonomická analýza a variantné riešenia rekonštrukcie. Technologické postupy pri montáži nových okien a fasádnych obkladových vrstiev na premočené murivo sú chybné a zlý technický stav železobetónových konštrukcií na viacerých miestach budovy naznačuje obrovskú potrebu finančných prostriedkov na rekonštrukciu objektu plavárne.
3. Pri budove bývalého KaSS sú hlavným dôvodom poškodenia fasády a umeleckého diela poškodené dažďové zvody zo strechy južnej časti budovy cez atikové murivo.

## **Odporúčania:**

- Na budove bývalého CVČ opraviť oplechovanie atiky na strešných štítoch, vymeniť deravé strešné odkvapové žľaby a doplniť chýbajúce časti dažďových zvodov s možnosťou odvedenia dažďovej vody ďalej od budovy. Opraviť poškodené omietky na fasáde budovy. Vyčistiť vnútorné priestory od nepotrebných vecí po bývalom CVČ. Vyriešiť nájomné vzťahy medzi Mestom Trebišov a Múzeom a Kultúrnym centrom južného Zemplína v Trebišove
- Pri rekonštrukcii budovy plavárne dodržiavať technologické postupy a ďalšie práce podložiť ekonomickou analýzou najvhodnejšieho riešenia.
- Na budove bývalého KaSS urýchlene opraviť poškodené dažďové zvody zo strechy južného traktu budovy, technickými opatreniami zamedziť ďalšiemu poškodzovaniu fasády budovy, najmä umeleckého diela, zabezpečiť opravu fasády a rekonštrukciu umeleckého diela.

## **Lehoty pre kontrolovaný subjekt:**

Návrh správy z kontroly predložený dňa 18.12.2017.

Lehota na podanie námietok k zisteným nedostatkom – do 28.12.2017.

Námietky neboli do 28.12.2017 predložené.

Lehota na predloženie písomnej správy o splnených opatreniach prijatých na nápravu nedostatkov zistených kontrolou a o odstránení ich príčin – do 30.4.2018

V Trebišove, dňa 29.12.2017

---

Ing. Lubomír Princík  
hlavný kontrolór mesta

Budova bývalého CVČ – chýbajúce oplechovanie atiky, poškodená fasáda





Budova bývalého CVČ – poškozené omietky





Budova bývalého CVČ – deravé strešné odkvapové žľaby a chýbajúce dažďové zvody



Budova plavárne – rekonštrukcia strechy bez opravy atikových múrikov





Budova plavárne – montáž okien do nevyspravených, vlhkých a plesnivých okenných otvorov





Budova plavárne – montáž obalových konštrukcií na prevlhnuté murivo



Budova plavárne – porušené železobetónové konštrukcie





Budova plavárne – porušené železobetónové konštrukcie





Budova plavárne – narušený nosný systém pod bazénom



Budova plavárne – prevalený strop nad bazénom





Budova bývalého KaSS – poškodené strešné dažďové zvody a zatekanie vody do fasády



Budova bývalého KaSS – poškodená fasáda a umelecké dielo





Budova bývalého KaSS – poškodenie interiéru vplyvom zamokania



Budova bývalého KaSS – početné grafity na fasáde

