

# S P R Á V A

## z vykonanej kontroly

### efektívnosti využitia a stavu nehnuteľného majetku obce Vavrišovo

---

**Dátum vykonania kontroly** 18.8.2014, 20.8.2014, 8.10.2014.

**Miesto vykonania kontroly** Obec Vavrišovo – Obecný úrad a budovy vo vlastníctve obce.

**Kontrolu vykonal** Danuša Beláková, hlavná kontrolórka Obce Vavrišovo.

**Predmet kontroly** Stav a využívanie nehnuteľného majetku obce, porovnanie účtovného a fyzického stavu nehnuteľností.

#### **Cieľ kontroly**

Analýza súčasného stavu, efektívnosť a hospodárnosť pri hospodárení s nehnuteľným majetkom obce.

#### **Za kontrolovaný úsek sa kontroly zúčastnil**

Ľubomír Račko, starosta

Jana Benková, zodpovedný zamestnanec.

#### **K vykonaniu kontroly boli hlavnej kontrolórke obce predložené nasledovné doklady**

1. LV č. 40, 442, 517, 817, 1000, 1124, 1126, 1239, 1811,1816 k. ú. Vavrišovo.
2. Protokol o zaradení majetku zo 16.6.2014.
3. Protokol o vyradení majetku zo 16.6.2014.
4. Správa Inventarizačnej komisie o výsledku inventarizácie majetku a záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov k 31.12.2013.
5. Zoznam DHM.
6. Inventúrna karta pozemkov.

#### **NFK bolo zistené nasledovné**

1. Obec Vavrišovo má v majetku nasledovné nehnuteľnosti – **stavby** :
  - Rodinný dom, s. č. 36, na p. č. 112/1, stav „C“.
  - Budova Obecného úradu, s. č. 40, na p. č. 154, stav „C“.
  - Výrobná lahôdok, s. č. 205 na p. č. 1149, stav „C“.
  - Kultúrny dom, s. č. 237 na p. č. 901, stav „C“.
  - Požiarna zbrojnica s. č. 255 na p. č. 165– neevidovaný právny vzťah k pozemku na LV.
  - Požiarna zbrojnica s. č. 256 na p. č. 344– neevidovaný právny vzťah k pozemku na LV.
  - Sociálne zariadenie, sklad s. č. 284 na p. č. 2130– neevidovaný právny vzťah k pozemku na LV.
  - Recepčia s. č. 285 na p. č.2129 – neevidovaný právny vzťah k pozemku na LV.
  - Chata Javorina s. č. 286 na p. č.1154/3 – neusporiadaný pozemok evidovaný na LV č.1290.
  - Chata Javorina s. č. 286 na p. č.1154/3 – neusporiadaný pozemok evidovaný na LV č.1290.

- Chata Javorina s. č. 287 na p. č.1154/4 – neusporiadaný pozemok evidovaný na LV č.753.
- Chata Javorina s. č. 288 na p. č.1154/5 – neusporiadaný pozemok evidovaný na LV č.1010.
- Chata Javorina s. č. 289 na p. č.1154/6 – neusporiadaný pozemok evidovaný na LV č.541.
- Chata Javorina s. č. 290 na p. č.1154/7– neusporiadaný pozemok evidovaný na LV č.541.
- Chata Javorina s. č. 291 na p. č.1154/8 – neusporiadaný pozemok evidovaný na LV č.541.
- Vodáreň s. č. 294 na p. č.1154/24 – neusporiadaný pozemok evidovaný na LV č.541.
- Múzeum s. č. 302 na p. č. 1097/19 - neusporiadaný pozemok evidovaný na LV č.739.
- Dom smútku s. č. 303 na p. č. 1089/2, stav „C“.
- Čistiareň odpadových vôd s. č. 304 na p. č.2230/2, stav „C“.
- Bytový dom s. č. 310 na p. č. 128/4- neusporiadaný pozemok evidovaný na LV č.718 dlhodobý nájomný vzťah.
- Bytový dom s. č. 311 na p. č. 128/3- neusporiadaný pozemok evidovaný na LV č.718 dlhodobý nájomný vzťah.
- Bytový dom s. č. 312 na p. č. 128/2- neusporiadaný pozemok evidovaný na LV č.718 dlhodobý nájomný vzťah.

#### **Záložné právo je zriadené na stavby:**

- BD s. č. 312 v prospech MV a RR SR z titulu poskytnutia dotácie a úveru.
- BD s. č. 310, 311 v prospech MV a RR SR z titulu poskytnutia dotácie a úveru.

Okrem uvedených stavieb, ktoré sú zapísané na LV majetkom obce sú aj:

- Stavby infraštruktúry – cesty, chodníky s príslušenstvom, verejné osvetlenie, kanalizácia, drevená chata Verona.

2. Zmeny vo vlastníctve nehnuteľností sú vykonané v katastri nehnuteľnosti aj v účtovníctve obce. V priebehu roka 2014 boli vykonané nasledovné zmeny:
  - Podľa výpisu z **LV č. 1811 k 31.7.2014** bola stavba Športhotela s. č. 280 zapísaná na vlastníka: Stavoindustry a. s. Liptovský Mikuláš na základe kúpnej zmluvy.
  - Podľa výpisu z **LV č. 1816 k 23.6.2014** bol pozemok p. č. 2262/4 v podiele 86/368 zapísaný na Miroslava Kmeťa a v podiele 282/368 na Matúša Krivoša na základe kúpnych zmlúv.
3. Podľa výpisu z **LV č. 442 k 23.6.2014** je Obec Vavrišovo vlastníkom nasledovných **pozemkov**:
  - Register „C“: p. č. **112/1, 154, 155/1,155/2, 222/4, 222/25, 222/56, 222/62, 266/3, 330/3, 330/4, 901, 902, 1089/1, 1089/2,1149, 1152, 2230/2, 2262/14, 2262/15.**
  - Register „E“ : p. č. **16, 46/2, 47, 48,89, 92, 96, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145,1146, 1147, 1157/1, 1157/2, 1600, 1722/2, 1835/2, 1955, 1960, 1961, 1962, 1964.**

Na LV č. 442 je zapísaný **nájomný vzťah na p. č. 2262/15** s nájomcom Matúšom Krivošom a na **p. č. 2262/14** s Miroslavom Kmeťom.

4. Podľa výpisu z LV č. **1000** – register „C“ je obec zapísaná ako vlastník v podiele 1/3 na p. č. **660** .
5. Podľa výpisu z LV č. **1239** – register „C“ je obec zapísaná ako vlastník v podiele 5/12 na p. č. **153** (Plávka).
6. Podľa výpisu z LV č. **1126** je Obec Vavrišovo vlastníkom nasledovných **pozemkov**:
  - Register „C“: p. č. **58/3, 222/65,346/7, 2241/20** (právny vzťah k majetku je evidovaný na LV č. 36), **2241/32**.
  - Register „E“ : p. č. **19/1,19/4/, 19/6, 60, 91/1, 91/2, 91/3, 94/1,621/1, 912/1, 1494/1,1494/4, 1494/5, 1494/8, 1494/9, 1494/10, 1494/11, 1723/1, 2003/1, 2003/3,2003/4, 2003/5, 2003/6, 2003/7, 2003/8, 2003/9, 2003/10, 2003/11, 2003/12, 2003/13, 2003/14**.

Zriadené **vecné bremeno** v prospech vlastníka stavby s. č. 19, 20.

7. Podľa výpisu z LV č. **517** - register „E“ je obec zapísaná ako vlastník na p. č. **1838/1, 1838/2** na základe rozhodnutia v ROEP.

Podľa výpisu z LV č. **1124** – register „C“ je obec zapísaná ako vlastník na p. č. **153/2, 153/3, 153/4, 931, 948** so zriadením **vecného bremena** na p. č. **153/2, 153/3, 153/4** v prospech vlastníka stavby s. č. 41.

Na tomto LV je **chybne, bez právneho titulu** zapísaný právny vzťah k stavbe na pozemku p. č. 948, ktorý je evidovaný na LV č. 1770.

Pozemok p. č. 948 vo vlastníctve obce je pod miestnou komunikáciou.

Na LV č. 1770 sú vedení ako vlastníci stavby – humna na Bórovi Wagnerová Zita rod. Plávková a Tupá Dáša rod. Plávková. Na tomto LV chybne uvedené s. č. 948 stavby humna na Bórovi ako parcelné číslo pozemku a číslo pozemku p. č. 1120 ako súpisné číslo stavby, t. z. naopak. Táto chyba sa pri zápise do katastra nehnuteľností premietla aj do LV č.1124.

8. Podľa výpisu z LV č. **40** register „C“ je obec zapísaná ako vlastník v podiele  $\frac{1}{2}$  na p. č. **110**.
9. Podľa výpisu z LV č. **817** register „E“ je obec zapísaná ako vlastník na p. č. **1837/1, 1837/2** na základe rozhodnutia v ROEP.
10. V protokoloch o vyradení a zaradení lesného pozemku zo dňa 16.6.2014 (dvor AGRIA) nie sú pre úplnosť dokladu uvedené č. p. čo je spôsobené zle nastaveným programom.
11. Podľa Zoznamu DHM sú uvedené rozdielne názvy na LV a v účtovnej evidencii, napr.
  - PZ nová, stará/ PZ, PZ
  - Družstevný dom/Obecný úrad
  - Výrobná na Bórovi/Výrobná lahôdok (potrebná zmena účelu využitia)
  - Prevádzkový objekt SIHOŤ/Sociálne zariadenie, sklad sociálny objekt.
12. V rámci vykonanej kontroly som nevedela porovnať úplnosť údajov týkajúcich sa pozemkov z LV oproti zoznamu v účtovníctve, nakoľko v účtovníctve sú pozemky vedené pod inventárnym číslom s vecným popisom bez p. č. Tento stav je spôsobený tiež zlým nastavením programu.

13. Nevyhnutné opravy, údržbu a rekonštrukciu vyžadujú nasledovné stavby:

- Kultúrny dom,
- 6 chatiek Javorina + všetky objekty v hornom a dolnom kempe,
- Požiarna zbrojnica – nová, stará –vstupné dvere,
- Výrobňa na Bórovi,
- Čistiareň odpadových vôd – najmä technologické zariadenie,
- Verejné osvetlenie,
- Verejná kanalizácia.

14. Nedostatočná efektívnosť využívania jednotlivých stavieb je nasledovná:

- Objekt Kultúrneho domu – celková efektívnosť využívania vzhľadom na rozsah objektu je nulová. Zvýšiť efektívnosť využitia nie je možné bez komplexnej prestavby a zmeny účelovosti. Objekt si vyžaduje vysoké náklady pri prevádzkovaní najmä z hľadiska tepelných parametrov a dispozičného riešenia.
- Objekt Výrobne na Bórovi je v havarijnom stave, do objektu neboli investované ani prostriedky získané z nájmu priestorov. Celkovo za obdobie nájomného vzťahu obec získala finančné prostriedky z nájmu vo výške 22.592,18 € a do objektu bola za toto isté obdobie investovaná suma 4.985,52 € (oprava kúrenia, náter strechy).
- 6 rekreačných chatiek Javorina, vrátane prevádzkových objektov v hornom a dolnom kempe (vodáreň, recepcia, sociálne zariadenie, sklad) – objekty sú predmetom nájomných zmlúv. Ich stavebno-technický stav nezodpovedá účelu využitia a vyžaduje vysoké investície, ktoré sú nereálne vzhľadom na výšku nájomného. Poukazujem na skutočnosť, že v predchádzajúcom období boli do objektov chatiek investované značné investície, čo nezodpovedá skutočnosti a hodnotím to ako neefektívne hospodárenie s majetkom a finančnými prostriedkami obce. Podľa predbežnej ponuky by boli priemerné náklady na nevyhnutnú rekonštrukciu 1 chatky cca 3.100,00 € - 3.500,00 € bez interiéru (zastrešená terasa, hromozvod, povinné revízie, dvere). Priemerná účtovná hodnota 1 chatky bez rekonštrukcie je 10.402,00 €. Zároveň poukazujem na skutočnosť neusporiadaných pozemkov pod uvedenými objektmi.
- Rodinný dom s. č. 36, vrátane príslušného pozemku – dlhodobo nevyužívaný, v havarijnom stave – nevyhnutná asanácia objektu alebo celková rekonštrukcia.

#### **Záver z vykonanej následnej finančnej kontroly**

Na základe zistených skutočností odporúčam:

1. Plán rozvoja obce zosúladiť s nevyhnutnou a potrebnou zmenou stavebnotechnického stavu objektov vo vlastníctve obce, zmenou ich účelovosti a efektívnosti ich využitia, so stanovením priorít v tomto smere s prihliadnutím na finančné možnosti obce a povinnosť obce hospodárne a efektívne nakladať s majetkom obce.
2. Zosúladiť označenie a rozsah nehnuteľného majetku v evidencii majetku s LV.
3. V účtovnej evidencii doplniť č. p. pozemkov.
4. Prostredníctvom príslušného správneho orgánu upozorniť na chybné zápisy na LV č. 1124 a 1770 a žiadať ich opravu.

**Správa napísaná dňa** 29. 10. 2014

**Správu napísala** Danuša Beláková, hlavná kontrolórka obce

**Záver z kontroly boli prerokované so zúčastnenou zodpovednou osobou**

Lubomírom Račkom, Janou Benkovou.

**Správa bola prerokovaná na zasadnutí OZ vo Vavrišove** dňa 10.11.2014