

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia: 1403/01
Zo dňa: 01.06.2015

Počet výtlačkov: 2
Výtlačok číslo: -
Počet strán: 11
Počet príloh: 1



PROTOKOL

**o výsledku kontroly
vynakladania verejných prostriedkov na nájomné byty vo vlastníctve miest a obcí
a ich využitie**

Obec Maršová - Rašov

Žilina september 2015

Zhrnutie:

Obnova a rozšírenie bývania vo verejnom vlastníctve je celospoločensky významnou témou, dotýkajúcou sa nielen zlepšovania sa kvality života občanov Slovenskej republiky, ale aj oblasti mediálne propagovanej korupcie pri pridelovaní nájomných bytov. Keďže z verejných zdrojov sú do obnovy bývania investované vysoké finančné prostriedky, považoval Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky za potrebné zhodnotiť nielen priebeh výstavby, či kúpy, ale aj následné využívanie bytových domov a nájomných bytov.

Cieľom kontroly bolo zistiť, či je systém obstarania, pridelovania a využívania nájomných bytov realizovaných s poskytnutím podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania vo vlastníctve miest a obcí nastavený tak, aby plnil stanovené ciele a či je podpora poskytovaná v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Kontrola bola vykonaná v súlade s plánom kontrolnej činnosti Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky na rok 2015. Účelom kontroly bolo preverenie vynakladania verejných prostriedkov na obstaranie, údržbu a správu nájomných bytov vo vlastníctve miest a obcí realizovaných s poskytnutím podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a zhodnotenie využívania nájomných bytov v praxi.

Pri kontrole boli použité kontrolórske postupy a techniky, vychádzajúce z medzinárodných kontrolórskeho štandardov ISSAI pre kontrolu súladu, najmä technika preskúmania relevantných dokladov, rozhovory a pozorovanie.

Vykonanou kontrolou Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky preukázal, že obec nepostupovala v súlade s viacerými všeobecne záväznými právnymi predpismi, pričom nedostatky boli zistené v oblastiach:

- obec pri zaradení bytového domu do majetku obce nepostupovala v súlade s opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky o postupoch účtovania tým, že bytový dom bol zaradený do používania dva týždne po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, podľa ktorého sa do majetku účtuje hmotný majetok, ktorý bol uvedený do používania a v nadväznosti na ustanovenie stavebného zákona, podľa ktorého je stavba uvedená do používania kolaudačným rozhodnutím,
- odpisovaním bytového domu počas 20 rokov obec nepostupovala podľa platného ustanovenia postupov účtovania, podľa ktorého sa dlhodobý hmotný majetok odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku a podľa zákona o účtovníctve, podľa ktorého účtovná jednotka bola povinná dodržiavať platné postupy účtovania,
- obec uzatvárala nájomné zmluvy pred nadobudnutím právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, čím nepostupovala v súlade s ustanovením zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
- obec nepredložila ani k jednej uzatvorenej nájomnej zmluve doklad o vykonaní predbežnej finančnej kontroly, čím nepostupovala v súlade so zákonom o finančnej kontrole a vnútornom audite,
- splátky istiny a úrokov z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania obec zatriedila na nesprávnu podpoložku, čo nebolo v súlade s Opatrením ministerstva financií Slovenskej republiky, ktorým sa ustanovuje druhová klasifikácia, organizačná klasifikácia a ekonomická klasifikácia a zákonom o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Podľa poverenia predsedu Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky (ďalej len „NKÚ SR“) č. 1403/01 z 01.06.2015 vykonali:

Ing. Vavrín Randa, vedúci kontrolnej skupiny
Ing. Miroslav Holečka, člen kontrolnej skupiny
Ing. Mariana Tuchscherová, členka kontrolnej skupiny

kontrolu vynakladania verejných prostriedkov na nájomné byty vo vlastníctve miest a obcí a ich využitie, ktorej cieľom bolo zistiť, či je systém obstarania, pridelovania a využívania nájomných bytov realizovaných s poskytnutím podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania vo vlastníctve miest a obcí nastavený tak, aby plnil stanovené ciele a či je podpora poskytovaná v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Kontrola bola vykonaná v čase od 12.06.2015 do 05.09.2015 v kontrolovanom subjekte

**Obec Maršová - Rašov,
Maršová - Rašov 2,
013 51 Maršová-Rašov,
IČO 00648213**

za kontrolované obdobie: roky 2011 – 2015, v prípade potreby objektívneho zhodnotenia kontrolovaných skutočností aj súvisiace obdobie.

Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 39/1993 Z. z. o Najvyššom kontrolnom úrade Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a so štandardami, ktoré vychádzajú zo základných princípov kontroly (ISSAI 100 a 400) v rámci medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií a to ISSAI 100 – Základné princípy kontroly verejného sektora a ISSAI 400 – Základné princípy súladu.

Účelom kontroly bolo preverenie vynakladania verejných prostriedkov na obstaranie, údržbu a správu nájomných bytov vo vlastníctve miest a obcí realizovaných s poskytnutím podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) a zhodnotenie využívania nájomných bytov v praxi.

Predmetom kontroly bolo obstaranie nájomných bytov, pridelovanie nájomných bytov, využívanie nájomných bytov, správa a údržba nájomných bytov, splácanie podpory poskytnutej zo ŠFRB.

Počas výkonu kontroly bolo zistené:

Obec Maršová - Rašov (ďalej len „obec“) je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky združujúci občanov, ktorí majú na území obce trvalý pobyt. Je právnickou osobou, ktorá samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. Obec sa nachádza v Žilinskom kraji, okres Bytča. K 31.12.2014 mala celkom 861 obyvateľov.

Samosprávu obce vykonávali obyvatelia obce prostredníctvom volených orgánov obce, ktorými boli sedem členné obecné zastupiteľstvo (ďalej len „ObZ“) a starostka obce. Základným právnym predpisom obce bol Štatút obce z 01.01.2008.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Obec so ŠFRB uzatvorila 21.07.2011 zmluvu o poskytnutí podpory vo forme úveru č. 501/425/2011. Jej predmetom bolo poskytnutie úveru na výstavbu ôsmich nájomných bytov v bytovom dome (ďalej len „BD“) v sume 263 933,30 Eur pri úrokovej miere 1 % p. a. na dobu 30 rokov odo dňa otvorenia účtu v banke.

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“ alebo „MDVaRR SR“) uzatvorilo s obcou 10.06.2011 zmluvu o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov č. 0063-PRB/2011. Jej predmetom bolo poskytnutie finančných prostriedkov formou dotácie podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) na obstaranie ôsmich nájomných bytov bežného štandardu výstavbou zhotoviteľom obchodnou spoločnosťou z Považskej Bystrice (ďalej len „OS“) s termínom začatia stavby v máji 2011, dokončenia stavby v januári 2012 a kolaudáciou stavby v mesiaci apríl 2012.

Oprávnené náklady stavby predstavovali sumu 329 913,30 Eur (vlastné zdroje vrátane úveru zo ŠFRB v sume 263 933,30 Eur a dotácia v sume 65 980,00 Eur).

Obec s MDVaRR SR uzatvorila 09.11.2011 dodatok č. 1, ktorým sa upravil termín dokončenia stavby na mesiac júl 2012 a termín kolaudácie stavby na mesiac október 2012.

Na výstavbu BD stavebný úrad vydal 04.01.2010 stavebné povolenie. BD bol podľa vydaného kolaudačného rozhodnutia č. SÚ 236/2012-Ka zo 14.08.2012, skolaudovaný 15.08.2012.

1. Obstaranie nájomných bytov

ObZ uznesením č. 01/2010 z 18.01.2010 schválilo výstavbu 12 nájomných bytov financovaného prostredníctvom úveru zo ŠFRB a dotácie z MDVaRR SR. Zároveň ObZ týmto uznesením súhlasilo s predložením žiadostí o úver a dotáciu a so zabezpečením pohľadávky ŠFRB a ministerstva v prípade uzatvorenia zmlúv.

Obec Úradu pre verejné obstarávanie (ďalej len „ÚVO“) 10.11.2009 zaslala oznámenie o vyhlásení verejného obstarávania podlimitnej zákazky formou verejnej súťaže na výstavbu dvoch bytových domov (osem a štyri bytové jednotky) s predpokladanou hodnotou zákazky bez DPH v sume 615 000,00 Eur (ďalej len „zákazka“).

Oznámenie bolo zverejnené 13.11.2009 vo vestníku verejného obstarávania č. 219/2009 pod č. 06426-MSP.

V určenej lehote predkladania ponúk tejto zákazky (do 18.12.2009) obci predložili svoje ponuky ôsmi uchádzači, z ktorých šiesti splnili určené podmienky účasti na tejto zákazke podľa oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania (ďalej len „VO“) a podľa podmienok uvedených v súťažných podkladoch z 12.11.2009.

Víťazom sa stala OS, ktorá predložila ponuku na predmet zákazky v sume 512 058,23 Eur bez DPH (609 349,31 Eur s DPH).

Obec s OS uzatvorila 16.12.2009 zmluvu o dielo č. 01/2010 (ďalej len „ZoD“), v ktorej sa zhotoviteľ zaviazal vykonať pre obec stavbu bytových domov v cene 512 058,23 Eur bez DPH, s odovzdaním diela do 30.12.2010.

K ZoD bol 05.01.2010 uzatvorený dodatok č. 1, ktorým sa špecifikovala cena diela uvedená v článku V. ZoD podľa jednotlivých bytových domov nasledovne:

- bytový dom so štyrmi bytovými jednotkami v sume 193 610,03 Eur bez DPH (230 395,94 Eur s DPH),
- bytový dom s ôsmimi bytovými jednotkami (ďalej len BD“) v sume 318 448,20 Eur bez DPH (378 953,37 Eur s DPH).

OS s obcou 20.04.2012 uzatvorila zmluvu o dielo č. 01/2012/MGM, ktorej predmetom bolo zhotovenie dorozumievacích zariadení, odvodu spalín, rozvodu televízie a internetu a pod. k novostavbe BD v cene 11 395,97 Eur s DPH (9 496,64 Eur bez DPH) v termíne do 31.10.2012.

NKÚ SR preveril vybrané účtovné doklady, ktoré OS vystavila obci podľa ZoD. Išlo o sedem účtovných dokladov (faktúra č. 120027, 120020, 120024, 120035, 120038, 120036 a 120037) v celkovej sume 130 431,30 Eur, ktoré obec uhradila OS v plnej sume.

Preverením bolo preukázané, že vybrané účtovné doklady spĺňali náležitosti preukázateľného účtovného záznamu.

ŠFRB (ako záložný veriteľ) a obec (ako záložca) uzatvorili 09.10.2012 záložnú zmluvu č. 501/425/2011 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči dlžníkovi (obci) v súlade so zmluvou č. 501/425/2011 v sume 263 933,30 Eur.

Záložca dal do zálohy nehnuteľnosti, t. j. parcely CKN 1014/16 o výmere 225 m² a bytový dom súpisné číslo 349 postavený na parcele č. CKN 1014/16 v celkovej hodnote 329 916,63 Eur (ďalej len „majetok obce“), zapísaných na liste vlastníctva obce č. 1. Uvedené odsúhlasilo ObZ 29.10.2012 uznesením č. 07/2012. Príslušná správa katastra prijala návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností 07.11.2012 pod č. V 1680/2012.

S ministerstvom (záložným veriteľom), obec (ako záložca) 15.11.2012 uzatvorila záložnú zmluvu č. 0063-PRB-2011/Z, podľa ktorej v nadväznosti na uzatvorenú zmluvu o poskytnutí dotácie č. 0063-PRB/2011, bola majetkom obce zabezpečená pohľadávka záložného veriteľa v sume 65 980,00 Eur v prípade, ak záložca nedodrží 30 ročnú lehotu využívania nájomných bytov BD (schválené uznesením ObZ č. 07/2012 z 29.10.2012). Príslušná správa katastra prijala návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností 26.11.2012 pod č. V 1817/2012.

Preverením skutočností uvedených v liste vlastníctva č. 1 k 30.06.2015 bolo preukázané, že nehnuteľnosti, a to:

- zastavané plochy a nádvorcia parcelné č. 1014/16 o výmere 225 m²,
- stavba súpisné č. 349 postavená na parcele súpisné č. 1014/16,

sú vo vlastníctve obce v spoluvlastníckom podiele 1/1. Zároveň na uvedené nehnuteľnosti boli zapísané ťarchy, a to v prospech ŠFRB a ministerstva podľa vyššie uvedených uzatvorených záložných zmlúv.

Príslušný stavebný úrad vydal obci 14.08.2012 na stavbu BD kolaudačné rozhodnutie (ďalej len „KR“) právoplatné 15.08.2012, ktorým povolil užívanie stavby BD vrátane súvisiacich objektov.

Obstarávacia cena BD k 31.12.2012 predstavovala sumu 409 999,87 Eur a do účtovníctva obce bol BD zaradený 01.09.2012 v tejto obstarávacej cene.

Bytový dom bol zaradený do používania 01.09.2012, to zn. dva týždne po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, čím obec nepostupovala podľa ustanovenia § 26 ods. 1 Opatrenia ministerstva financií Slovenskej republiky (ďalej len „MF SR“) č. MF/16786/2007-31 z 8. augusta 2007, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a o rámcovej účtovnej osnove pre rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie, štátne fondy, obce a vyššie územné celky (ďalej len „postupy účtovania“), podľa ktorého sa do majetku účtuje hmotný majetok, ktorý bol uvedený do používania v nadväznosti na § 82 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, podľa ktorého je stavba uvedená do používania KR.

V nasledujúcom účtovnom období došlo k zníženiu obstarávacej ceny BD o sumu 5 693,11 Eur z dôvodu odpredaja elektrickej prípojky v tejto sume. Účtovná jednotka zaradila BD podľa § 26 ods. 1 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov do odpisovej skupiny 4 s dobou odpisovania 20 rokov, t. j. do roku 2031. Technické zhodnotenie stavby BD k 30.06.2015 nebolo vykonané.

Uvedenou dobou odpisovania obec nepostupovala podľa ustanovenia § 30 ods. 2 postupov účtovania, podľa ktorého dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku a podľa ustanovenia § 4 ods. 2 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 431/2002 Z. z.“), podľa ktorého účtovná jednotka bola povinná dodržiavať platné postupy účtovania.

Vykonanou kontrolou neboli zistené nedostatky v oblasti obstarávania nájomných bytov a dodržiavania dohodnutých podmienok uzatvorených zmlúv so ŠFRB a ministerstvom.

Celková obytná plocha 8 bytových jednotiek BD predstavovala 467,08 m², pri nákladoch predstavujúcich 877,79 Eur na 1 m² obytnej plochy.

2. Pridelovanie nájomných bytov

Obec mala v kontrolovanom období platné a účinné všeobecne záväzné nariadenie obce č. 4/2011 (ďalej len „VZN o nájme“), schválené ObZ 15.12.2011 s účinnosťou od 01.01.2012.

VZN o nájme upravovalo podmienky evidencie žiadostí, pridelovania, nájmu a správy nájomných bytov v BD postavených s podporou štátu.

Obec oslovila všetkých 44 žiadateľov o byt dňa 25.8.2011 listom č. B/500/1-44/2011 ktorého súčasťou bola i návratka, ktorú bolo potrebné obci doručiť do 30.09.2011. Na ObZ 28.10.2011 bol poslancom predložený „Zoznam žiadateľov o pridelenie obecného nájomného bytu“, ktorý uznesením č. 7/2011 z 28.10.2011 vzali na vedomie. Tento zoznam bol postúpený Komisii výstavby a územného plánovania (ďalej len „komisia“), ktorá bola schválená uznesením ObZ č. 3/2011 z 27.1.2011 a má 3 členov. Komisia v spolupráci s ObZ a starostkou obce zostavila zoznam žiadateľov podľa podmienok stanovených VZN č. 4/2011, ktorý predložila na schválenie ObZ. Zoznam obsahoval 23 žiadateľov, s ktorých ObZ vybralo osem, ktorým bolo schválené pridelenie nájomného bytu. Podľa predloženého zoznamu bolo pri schvaľovaní bytov v BD posudzované: či mal žiadateľ maloleté deti, trvalý pobyt v obci, aktivity v obci a či spĺňal podmienky príjmu na pridelenie nájomného bytu v zmysle VZN a zákona č. 443/2010 Z. z. Pridelenie nájomných bytov bolo schválené uznesením ObZ č. 3/2012 z 18.4.2012.

Medzi kritéria pri rozhodovaní o pridelenie nájomného bytu okrem iného patrili:

- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmali súčasné bytové a majetkové pomery,
- počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá.

Prednosť mali rodiny s trvalým bydliskom v obci a rodiny s maloletými deťmi. V prípade, ak nebolo možné vybrať uchádzačov o nájomné byty podľa týchto kritérií, rozhodujúce bolo poradové číslo žiadateľa v zozname uchádzačov o nájomné byty zostaveného komisiou. Nájomné byty boli pridelené žiadateľom, ktorí v najväčšej miere spĺňali stanovené podmienky.

Obec za obdobie rokov 2011 - 2015 (k 30.06.) prijala a evidovala celkom 44 žiadostí o pridelenie nájomných bytov tohto BD.

Obec so žiadateľmi o pridelenie nájomných bytov uzatvorila:

- v roku 2012 celkom osem nájomných zmlúv s dobou nájmu tri roky, z toho jednu nájomnú zmluvu s dobou nájmu na 12 mesiacov (v tomto období bola celkom vypovedaná jedna nájomná zmluva),
- v rokoch 2013 a 2014 celkom dve nájomné zmluvy s dobou nájmu na 12 mesiacov,
- k 30.06.2015 celkom jednu nájomnú zmluvu s dobou nájmu na 36 mesiacov (k 30.06.2015 bola jedna nájomná zmluva vypovedaná zo strany nájomcu).

NKÚ SR preveril splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov celkom pri ôsmich nájomných zmluvách, vrátane preverenia výmery plochy bytu dohodnutej v nájomnej zmluve a výmery príslušného bytu uvedeného v projektovej dokumentácii, dohodnutú výšku nájomného a ďalších úhrad za plnenie spojené s užívaním nájomných bytov.

Preverenie bolo preukázané, že obec uzatvárala nájomné zmluvy:

- pred nadobudnutím právoplatnosti KR na BD, t. j. pred 15.08.2012 (sedem nájomných zmlúv z 09.07.2012 a jednu nájomnú zmluvu z 01.08.2012), čím obec nepostupovala v súlade s ustanovením § 12 ods. 9 zákona č. 443/2010 Z. z., podľa ktorého nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu. Zároveň týmto došlo k nedodržaniu článku V. ods. 1 písm. i) zmluvy č. 0063-PRB/2011 o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov, podľa ktorého sa obec zaviazala, že nájomné byty v stavbe prenájme v súlade s § 12 zákona č. 443/2010 Z. z.
- nájomné zmluvy spĺňali náležitosti zákona č. 443/2010 Z. z. a Občianskeho zákonníka. Obec ani k jednej uzatvorenej nájomnej zmluve nepredložila doklad, týkajúci sa vykonania predbežnej finančnej kontroly, čím obec nepostupovala v súlade s vtedy platným ustanovením § 9 ods. 1 nadväznosti na ustanovenie § 6 ods. 1 zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 502/2001 Z. z.“), podľa ktorého predbežnou finančnou kontrolou sa overuje každá finančná operácia alebo jej časť so zameraním na hospodárnosť, efektívnosť, účinnosť a účelnosť pri hospodárení s verejnými prostriedkami,
- nájomné zmluvy obsahovali dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá ani v jednom prípade neprekročila výšku šesťmesačného nájomného. Obec finančné prostriedky z finančnej zábezpeky viedla na osobitnom bankovom účte a neboli použité ani v jednom účtovnom období na iné ako zmluvne dohodnuté výdavky súvisiace s nájomnými bytmi. Finančnú zábezpeku nájomcovia hradili na obcou zriadený bankový účet.

Správu BD, prenajímanie jednotlivých nájomných bytov, určovanie výšky nájomného a uzatváranie nájomných zmlúv vykonávala obec.

Zhodnotením postupu prideľovania nájomných bytov možno konštatovať, že tento proces mal stanovené pravidlá, ktoré boli dodržané, bol transparentný, čím minimalizoval možnosti korupčného správania, resp. klientelizmu pri ich prideľovaní.

3. Využívanie nájomných bytov

Kontrolou bolo preverené, či obec dodržala § 2 Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu č. 01/R/2008. Maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu, čo predstavovalo v kontrolovanom subjekte 35,31 Eur/m² podlahovej plochy bytu. Pre dvojizbový byt o rozlohe podlahovej plochy 48,26 m² tak maximálny ročný nájom predstavoval sumu 1 704,06 Eur a pre trojizbový byt sumu 2 180,75 Eur (pri podlahovej ploche 61,76 m²).

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Podľa § 2 ods. 2 opatrenia č. 01/R/2008 sa do obstarávacej ceny na účely výpočtu započítala cena stavby, projektovej dokumentácie a inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby (329 913,30 Eur).

Cena nájmu bytu bola stanovená v nájomných zmluvách v eurách. Obec výšku nájmu určila samostatne pre dva dvojizbové byty BD v sume po 117,00 Eur/mesiac (1 404,00 Eur/rok) a pre šesť trojizbových bytov BD v sume 150 Eur/mesiac (1 800,00 Eur/rok). Nedostatky zistené neboli.

Analýzou platieb nájomného podľa obcou vystavených 280 účtovných dokladov ôsmim nájomcom v celkovej sume 39 573,00 Eur za obdobie 08/2012 – 06/2015 bola preukázaná úhrada nájmu zo strany nájomcov osem b. j. BD v plnej sume a pravidelne v určených termínoch. Preverení hlavnej knihy k 31.12.2012, 31.12.2013, 31.12.2014 obec neevidovala pohľadávky na nájomnom.

Mesačná platba za nájomné od všetkých nájomcov osem b. j. predstavovala sumu 1 134,00 Eur. Obec do výšky splátky mesačného nájomného zahrnula celú splátku úveru zo ŠFRB v sume 848,91 Eur (podľa zmluvy o poskytnutí podpory zo ŠFRB). Ďalej bola do platby za nájomné zahrnutá tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FO“) a ostatné režijné náklady spojené so správou objektu, predstavujúce 15 % z mesačného nájmu.

Kontrolou bolo zistené, že počas trvania nájomného vzťahu nenastala situácia, že by obec bola povinná zabezpečiť náhradné ubytovanie pre nájomcu alebo člena jeho domácnosti a že nebol niektorý z nájomných bytov obsadený.

Obec prenajala 8 b. j. v auguste 2012. K 30.06.2015 bol v jednom prípade jeden nájomný vzťah ukončený a následne uzatvorený nový na trojizbový byt, čím obsadenosť jednotlivých b. j. BD za celé kontrolované obdobie bola 100 %.

Prehľad bytov vo vlastníctve obce a v súkromnom vlastníctve v období pred a po výstavbe nájomných bytov sa uvádza v tabuľke č.1.

Tabuľka č. 1 – Prehľad o počte bytov pred/po výstavbe nájomných bytov

	Spolu	V súkromnom vlastníctve	Vo verejnom vlastníctve	Podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci v %
Počet bytov v obci pred výstavbou nájomných bytov	36	16	20	55,56 %
Počet bytov v obci po výstavbe nájomných bytov	44	16	28	63,64 %
Prírastok/úbytok:	8	0	8	x

*zdroj obecný úrad

Z tabuľky o počte bytov pred a po kúpe nájomných bytov vidieť prírastok bytov v BD vo verejnom vlastníctve o osem bytov t. j. o 8,38 %, čo znamenalo prírastok podielu bytov vo verejnom vlastníctve z 55,56 % na 63,64 % .

4. Správa a údržba nájomných bytov

Obec zabezpečovala správu a údržbu BD vo vlastnej réžii zamestnancami obce (starostka, odborný referent a hospodár – údržbár). Kontrolou nájomných zmlúv a spôsobu výpočtu nájmu v obecných nájomných bytoch bolo zistené, že náklady na tvorbu FO hradili nájomníci mesačne v zálohových platbách.

Preverením výpočtu mesačného nájomného nájomných bytov BD bolo preukázané, že FO za obdobie od 01.08.2012 do 30.06.2015 nebol tvorený v sume 0,5 % z nákladov na obstaranie nájomného bytu, čo nebolo v súlade s ustanovením § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. a článkom V ods. 1 písm. p) zmluvy č. 0063-PRB/2011 podľa ktorého sa obec zaviazala vytvárať fond prevádzky, údržby a opráv podľa § 18 ods. 2 uvádzaného zákona.

FO za uvádzané obdobie mal byť ročne tvorený v sume 1 649,58 Eur (obstarávacia cena BD v sume $329\,916,63/100 \times 0,5 = 1649,58$ Eur).

Obec tvorila FO nasledovne:

- k 31.12.2012 v sume 637,00 Eur,
- k 31.12.2013 v sume 1 528,80 Eur,
- k 31.12.2013 v sume 1 528,80 Eur,
- k 30.06.2015 v sume 764,40 Eur,

spolu za kontrolované obdobie (k 30.06.2015) v sume 4 457,00 Eur.

Zostatok na účte FO za všetky nájomné byty vo vlastníctve obce k 30.06.2015 predstavoval sumu 7 933,88 Eur. Obec počas výkonu kontroly NKÚ SR dotvorila FO na predpísanú výšku, čo bolo preverené v hlavnej knihe účtovnej jednotky.

Prostriedky FO za všetky nájomné byty vo vlastníctve obce viedla na osobitnom bankovom účte v komerčnej banke. Účtovná jednotka prostriedky FO viedla na osobitnom analytickom účte 221 022 – bankový účet Fond opráv 8 b. j.

Údržbu bytového domu zabezpečovala obec vo vlastnej réžii. Obec mala prijaté zásady tvorby a čerpania FO bytových domov vo vlastníctve obce, podľa ktorých drobné opravy súvisiace s užívaním bytu špecifikované v prílohe nariadenia vlády slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka hradia nájomníci z vlastných prostriedkov. Obec zamestnávala hospodára údržbára, ktorý sa staral o čističku odpadových vôd a údržbu spoločných priestorov, vykonával činnosti ako obnova náterov, výmena žiaroviek, bežné opravy, kosenie trávnik a pod. Čistenie a upratovanie spoločných častí domu vykonávali nájomníci.

Požiarnu ochranu a revízie vyhradených technických zariadení zabezpečovala obec dodávateľským spôsobom.

Obec vykonala v roku 2014 z FO úhradu za odbornú prehliadku plynových kondenzačných kotlov v sume 590,40 Eur. Iné úhrady z prostriedkov FO počas kontrolovaného obdobia neboli realizované.

5. Splácanie podpory poskytnutej zo ŠFRB

Obec uhrádzala splátky úveru pravidelne mesačne v dohodnutej sume 848,91 Eur a v stanovenom termíne do 15. kalendárneho dňa v mesiaci. Celková suma uhradených splátok úveru v čase výkonu kontroly dosiahla čiastku 39 049,86 Eur, z toho zaplatená istina predstavovala sumu 29 371,70 Eur a úroky sumu 9 678,16 Eur (k 30.06.2015 bolo zaplatených celkom 46 splátok úveru).

Jednotlivé účtovné operácie úverov zo ŠFRB obec v celom kontrolovanom období účtovala na syntetickom účte 479 – Ostatné dlhodobé záväzky a platobnú povinnosť z dôvodu úrokov voči ŠFRB na ľarchu účtu 562 – Úroky, a to v súlade s ustanovením § 55 ods. 11 a § 63 ods. 2 postupov účtovania, ktorými sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie, štátne fondy, obce a vyššie územné celky.

Istina bola zaúčtovaná na účte 479 - Ostatné dlhodobé záväzky v analytickom členení na účte 479 002, zatriedená na položke 821 – Splácanie tuzemskej istiny a na nesprávnej

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

podpoložke 821005 – Z bankových úverov dlhodobých. Správne ju mala obec zatriediť na podpoložke 821007 – Z ostatných úverov, pôžičiek a finančných výpomocí dlhodobých, čím nepostupovala v súlade s Opatrením MF SR z 8. decembra 2004 č. MF/010175/2004-42, ktorým sa ustanovuje druhová klasifikácia, organizačná klasifikácia a ekonomická klasifikácia v znení neskorších zmien (ďalej len „Opatrenie č. MF/010175/2004-42“).

Úroky istiny boli zaúčtované na účte 562 – Úroky a zatriedené na položke 651 – Splácanie úrokov v tuzemsku, na podpoložke 651 004 – Ostatnému veriteľovi, čo nebolo v súlade s Opatrením č. MF/010175/2004-42, podľa ktorého sa splátky úrokov účtujú na podpoložke 651 003 – Subjektu verejnej správy.

Zároveň tým obec nepostupovala v súlade s ustanovením § 4 ods. 7 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého v rozpočte obce sa uplatňuje rozpočtová klasifikácia v súlade s osobitným predpisom v nadväznosti na § 4 ods. 4 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Všetky vybrané účtovné doklady, týkajúce sa úhrad splátok ŠFRB spĺňali náležitosti preukázateľného účtovného záznamu a ku každému dokladu obec NKÚ SR predložila doklad týkajúci sa vykonania predbežnej finančnej kontroly v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 502/2001 Z. z.

V tabuľke č. 2 sa uvádza vyčíslený dopad obstarania nájomných bytov na finančnú situáciu obce.

Tabuľka č.2 – Príjmy a výdavky vyplývajúce z obstarania nájomných bytov v Eur

Príjmy/výdavky	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015 do 30.06.	spolu
Príjmy spolu	5 553,00	13 608,00	13 608,00	7 071,00	39 840,00
- z nárastu podielových daní	nezistené	nezistené	nezistené	nezistené	nezistené
- z nájmu	5 553,00	13 608,00	13 608,00	7 071,00	39 840,00
- iné	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Výdavky spolu	10 786,92	10 786,92	11 377,32	5 693,46	38 644,62
- na správu a údržbu bytov	0,00	0,00	590,40	0,00	590,40
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	10 186,92	10 186,92	10 186,92	5 093,46	35 654,22
- iné (ročné poistné BD)	600,00	600,00	600,00	600,00	2 400,00
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	- 5 233,92	2 821,08	2 230,68	1 377,54	1 195,38

*zdroj obecný úrad

Z údajov v tabuľke č. 2 vidieť pozitívny dopad obstarania nájomných bytov na finančnú situáciu obce hlavne v rokoch 2013 a 2014, kedy došlo k stabilizácii nájomníkov BD. Obec nevedela vyčíslieť vplyv na nárast podielových daní v obci. V roku 2012 sa na trvalý pobyt v obci z dôvodu nájmu v BD prihlásilo celkom šesť osôb.

V obci nebola na predmetný BD od jeho skolaudovania do termínu výkonu kontroly NKÚ SR vykonaná žiadna kontrola zo strany ŠFRB ani z MDVaRR SR.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali dňa 09.09.2015

Ing. Vavrin Randa
vedúci kontrolnej skupiny

Ing. Miroslav Holečka
člen kontrolnej skupiny

Ing. Mariana Tuchscherová
členka kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bola oboznámená dňa 10.09.2015

Mgr. Dagmar Karasová
starostka obce

Príloha č. 1 – Fotodokumentácia BD:



Pohľad z prednej strany.



Pohľad zo zadnej strany.