

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia: 1391/01
Zo dňa: 01.06.2015
Dodatok č.1 k povereniu č. 1391/01
Zo dňa: 25.06.2015
Z-009155/2015/1130/JLB

Počet výtlačkov: 2
Výtlačok číslo: 1
Počet strán: 13
Počet príloh: 1



PROTOKOL

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

Mesto Šaštín - Stráže

Trnava 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 prideľovaní 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, prideľovania 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 kontrolárske postupy a techniky, vychádzajúce z medzinárodných kontrolárskych štandardov ISSAI pre kontrolu súladu, najmä technika preskúmania relevantných dokladov, rozhovory a pozorovanie.

Kontrolou boli zistené nasledovné skutočnosti:

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky zistil porušenia zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a podmienok zmluvy o dotácii na obstaranie nájomných bytov, ktoré mali za následok porušenie finančnej disciplíny v prípadoch:

- nezabezpečenia tvorby fondu prevádzky, opráv a údržby v minimálnej výške stanovenej zákonom,
- uzatvárania nájomných zmlúv na dobu troch rokov s nájomcami, u ktorých neboli preukázané podmienky pre pridelenie sociálneho bývania z hľadiska príjmu domácnosti,
- absencie zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcov, ako povinnej náležitosti nájomnej zmluvy.

Ďalej bolo zistené porušenie zákona o účtovníctve z dôvodu nedodržania záväzných postupov účtovania nezaradením obstaraných bytov do majetku, nezostavením odpisového plánu a neodpisovaním tohto majetku.

Zákon o majetku obcí bol porušený z dôvodu nesprávneho vedenia majetkovej evidencie súvisiacej s obstaranou investíciou a nevymáhaním úrokov z omeškania za oneskorené úhrady nájomného od nájomcov.

Pred uzavretím nájomných zmlúv mesto ani v jednom prípade nevykonalo predbežnú finančnú kontrolu podľa zákona o finančnej kontrole a vnútornom audite.

Odporúčania na riešenie zistených nedostatkov:

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky odporučil mestu vykonať opravu v majetkovej evidencii a stanoviť odpisový plán v súlade s platnou legislatívou.

Zároveň odporučil zabezpečiť pre pracovníka obce pravidelné odborné školenia so zameraním na účtovníctvo a rozpočtovníctvo obcí.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky odporúča preverovať príjem pri všetkých žiadateľoch o byty.

Podľa poverenia predsedu Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky (ďalej len „NKÚ SR“) č. 1391/01 z 01.06.2015 a dodatku č.1 k povereniu č. 1391/01 zo dňa 25.06.2015 vykonali:

Ing. Ľudmila Juráková, vedúca kontrolnej skupiny
Ing. Vladimíra Sládečková, členka kontrolnej skupiny

kontrolu vynakladania verejných prostriedkov na nájomné byty vo vlastníctve miest a obcí a ich využitie, ktorej účelom 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.

Kontrola bola vykonaná v čase od 15.06.2015 do 11.09.2015 (s prerušovaním) v kontrolovanom subjekte

Mesto Šaštín – Stráže, Alej 549, 908 41 Šaštín-Stráže, IČO 00310069

za kontrolované obdobie: rok 2011-2015 a súvisiace obdobie pre potreby objektívneho zhodnotenia preverovaných skutočností.

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 v rámci medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií (ISSAI 100 – Základné princípy kontroly verejného sektora a ISSAI 400 – Základné princípy kontroly súladu).

Predmetom kontroly bolo obstaranie, prideľovanie, využívanie, správa a údržba nájomných bytov a splácanie podpory poskytnutej zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Počas výkonu kontroly bolo zistené:

Mesto Šaštín-Stráže, (ďalej aj „mesto“ alebo „kontrolovaný subjekt“), je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky, združujúci občanov, ktorí majú na jeho území trvalý pobyt. Je právnickou osobou, ktorá samostatne hospodári s vlastnými finančnými prostriedkami a vlastným majetkom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.

Základným normatívnym – právnym a organizačným predpisom mesta je štatút Mesta Šaštín-Stráže s účinnosťou od 22.09.2011. Samosprávu mesta vykonávajú jej občania prostredníctvom volených orgánov, ktorými boli k 31.12.2014 jedenásťčlenné mestské zastupiteľstvo (ďalej len „MZ“) a primátor mesta.

K 31.12.2014 malo mesto 5 123 obyvateľov. Základnou úlohou mesta pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jeho územia a potreby jeho obyvateľov. Mesto financuje svoje potreby predovšetkým z vlastných príjmov, zo štátnych dotácií, ako aj z ďalších zdrojov.

Mesto evidovalo vo svojom majetku 103 bytových jednotiek (ďalej len „b. j.“), obstaraných s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“). V kontrolovanom období mesto obstaralo 18 nájomných bytov bežného štandardu pod názvom stavby BD 18 b. j. – polyfunkčný bytový dom Bazilicon, vchod C (ďalej len „BD 18 b. j.“), na kúpu ktorých boli poskytnuté finančné prostriedky zo ŠFRB a z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MDVRR SR“). Výška úveru zo ŠFRB bola 704 192,28 eur a výška dotácie poskytnutá MDVRR SR bola 196 460,00 eur. Dotácia na technickú vybavenosť mestu poskytnutá nebola.

Mesto uzavrelo so ŠFRB zmluvu o poskytnutí podpory vo forme úveru č. 205/463/2011 (ďalej len „úverová zmluva“). Predmetom tejto úverovej zmluvy bolo poskytnutie podpory vo forme úveru na kúpu BD 18 b. j. s lehotou splatnosti 30 rokov odo dňa otvorenia účtu v banke. Zmluva bola podpísaná 18.07.2011 a účinnosť nadobudla 31.08.2011. Úverová zmluva bola uzatvorená na základe žiadosti mesta o poskytnutie podpory zo ŠFRB z 22.02.2011. Požadovaná výška úveru v žiadosti bola 711 920,00 eur. Výška poskytnutého úveru ŠFRB bola upravená v závislosti od priznanej výšky dotácie a zmluvne dohodnutá v sume 704 192,28 eur pri úrokovej miere 1 % p.a..

MDVRR SR uzavrelo s mestom zmluvu o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov č. 0199-PRB/2011 (ďalej len „zmluva o poskytnutí dotácie“). Predmetom zmluvy bolo poskytnutie finančných prostriedkov formou dotácie na kúpu BD 18 b. j. na základe žiadosti mesta z 23.03.2011. Požadovaná výška dotácie v žiadosti bola 187 110,00 eur. MDVRR SR schválilo dotáciu vyššiu o 5 % oproti požadovanej z dôvodu predloženia energetického certifikátu stavby.

Dotácia bola poskytnutá formou bezhotovostnej úhrady faktúry vystavenej predávajúcim stavby pre žiadateľa. Zmluva bola podpísaná 19.07.2011, účinnosť nadobudla 10.08.2011.

Výška schválenej dotácie z MDVRR SR predstavovala sumu 196 460,00 eur pri dodržaní zmluvných podmienok:

- oprávnené náklady stavby v sume 935 559,33 eur,
- vlastné zdroje vrátane úveru zo ŠFRB v sume 739 099,33 eur (vlastné zdroje: 34 907,05 eur)

Bytový dom, na ktorý boli schválené prostriedky zo ŠFRB a poskytnutá dotácia z MDVRR SR, bol skolaudovaný podľa kolaudačného rozhodnutia č. SOÚ-115/2011-JAV z 02.02.2011 (ďalej len „KR“).

Týmto KR príslušný stavebný úrad povolil stavebníkovi spoločnosti s ručením obmedzeným (ďalej len „obchodná spoločnosť“) užívať stavbu BD 18 b. j. postavenú na parcelách číslo 776/2, 777/5, 777/7 nachádzajúcich sa v katastrálnom území Šaštín.

1. Obstaranie nájomných bytov

MZ Šaštín-Stráže na mimoriadnom zasadnutí, konanom 21.01.2011, schválilo uznesením č. 19/2011 obstaranie BD 18 b. j.. Spôsob financovania bol schválený formou úveru zo ŠFRB vo výške 80 % nákladov s úrokovou sadzbou 1 % p.a. a splatnosťou 30 rokov a dotáciou z MDVRR SR vo výške 20 % nákladov. Ďalej bolo schválené ručenie za úver poskytnutý ŠFRB, zapracovanie úveru a jeho splátok do rozpočtu obce počas trvania zmluvného vzťahu a aj nájomný charakter bytov na 30 rokov.

Mesto ako kupujúci a obchodná spoločnosť ako predávajúci, uzatvorili 02.09.2011 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam – bytom č. 10-14, 25-29, 39-46 v okrese Senica, mesto Šaštín-Stráže, katastrálne územie Šaštín, zapísaným na LV č. 4308, nachádzajúcim sa v polyfunkčnom bytovom dome Bazilicon, súpisné číslo 942, postavenom na pozemkoch parcela č. 776/2, 777/5, 777/7 vrátane príslušných spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a príslušných spoluvlastníckych podielov k pozemkom označeným ako parcely registra „C“ (parcela č. 777/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 280 m², parcela č. 777/5, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1143 m², parcela č. 777/6, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 298 m², parcela č. 777/7, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 5 m²).

Kúpna cena za celý predmet prevodu bola dohodnutá vo výške 935 577,33 eur s DPH, ktorá pozostávala z ceny za jednotlivé byty vo výške 935 559,33 eur vrátane spoluvlastníckych podielov

na spoločných častiach a zariadeniach domu a z dohodnutej kúpnej ceny za spoluvlastnícke podiely k pozemkom prislúchajúcim k jednotlivým bytom spolu vo výške 18,00 eur.

Kupujúci sa zaviazal uhradiť dohodnutú kúpnu cenu z čiastky 704 192,28 eur z podpory poskytnutej zo ŠFRB, z čiastky 196 460,00 eur z dotácie poskytnutej MDV RR SR a zo svojich finančných prostriedkov v čiastke 34 925,05 eur. Účastníci sa dohodli, že celá kúpna cena bude zaplatená na základe faktúry.

Kúpna zmluva nadobudla účinnosť rozhodnutím Správy katastra Senica, ktorým sa povolil vklad do katastra nehnuteľnosti. K zmluve bolo priložené osvedčenie o pravosti podpisu a pred uzatvorením zmluvy bola vykonaná predbežná finančná kontrola.

Predávajúci vystavil kupujúcemu 05.09.2011 tri faktúry spolu v sume: 935 577,33 eur s DPH
Faktúru č.: 20110905/1 (interné číslo: 3473/2011) v sume 704 192,28 eur s DPH, uhradená bola 09.09.2011
Faktúru č.: 20110905/2 (interné číslo: 3472/2011) v sume 34 925,05 eur s DPH, uhradená bola 07.09.2011
Faktúru č.: 20110905/3 (interné číslo: 3478/2011) v sume 196 460,00 eur s DPH, uhradená bola 19.09.2011

Faktúry obsahovali náležitosti v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), s úverovou zmluvou a so zmluvou o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov. Celková suma faktúr vystavených obchodnou spoločnosťou, s ktorou mesto podpísalo kúpnu zmluvu, bola vo výške ceny za celý predmet prevodu.

NKÚ SR ďalej preveril, či kontrolovaný subjekt dodržal pri obstaraní nájomných bytov povinnosti určené v úverovej zmluve a v zmluve o poskytnutí dotácie.

Dodržiavanie podmienok úverovej zmluvy

Mesto použilo úver na účel určený v základných podmienkach úverovej zmluvy, t.j. na realizáciu kúpy BD 18 b. j.. ŠFRB ako záložný veriteľ, mesto ako dlžník a obchodná spoločnosť ako záložca uzatvorili 12.08.2011 záložnú zmluvu č. 205/463/2011 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči dlžníkovi v súlade s úverovou zmluvou s tým, že návratný úver predstavoval sumu 704 192,28 eur.

NKÚ SR preveril aj zaúčtovanie poskytnutej podpory vo forme úveru zo ŠFRB a dotácie na kúpu nájomných bytov. Nedostatky zistené neboli.

Dodržiavanie podmienok zmluvy o dotácii

Povinnosti mesta ako žiadateľa o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov boli splnené v časti dodržania účelu použitia dotácie.

Mesto ako záložca uzatvorilo s MDVRR SR ako záložným veriteľom 21.12.2011 záložnú zmluvu č. 0199-PRB/2011/Z, podľa ktorej v nadväznosti na uzatvorenie zmluvy o poskytnutí dotácie bola zabezpečená pohľadávka záložného veriteľa v sume 196 460,00 eur v prípade, ak záložca nedodrží 30 ročnú lehotu využívania BD18 b. j. výlučne na účely nájomného bývania.

Lehota na predloženie návrhu záložnej zmluvy MDVRR SR najneskôr do 90 dní od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia stavby bola zo strany mesta dodržaná, v súlade so zmluvou o dotácii. MDVRR SR bola predložená záložná zmluva podpísaná mestom 03.10.2011, zo strany MDVRR SR bola zmluva podpísaná 21.12.2011.

Návrh na vklad záložného práva v prospech MDVRR SR bol mestom predložený na správu katastra 11.01.2012, t.j. v súlade so zmluvou o dotácii v termíne do 30 dní od uzatvorenia záložnej zmluvy. Príslušná správa katastra svojim rozhodnutím z 15.02.2012 rozhodla o povolení vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech MDVRR SR.

Kontrolou bolo preverené aj zaúčtovanie poskytnutej podpory vo forme dotácie na obstaranie nájomných bytov. Vykonanou kontrolou neboli zistené nedostatky.

Obstarávacia cena

Cena obstarania bytov predstavovala sumu 935 559,33 eur na základe dohodnutej ceny v kúpnej zmluve, pričom do tejto sumy nebola započítaná suma za spoluvlastnícke podiely k pozemkom prislúchajúcim k jednotlivým bytom. Spoluvlastnícke podiely k pozemkom mesto odkúpilo od obchodnej spoločnosti spoločne s bytmi.

Kontrolou bola preverená obstarávacia cena vypočítaná pre účely poskytnutia úveru podľa § 9 ods. 4 zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“). Do obstarávacej ceny boli zahrnuté výdavky na spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, čo podľa ustanovenia § 2 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nie je nebytovým priestorom. Nakoľko v zákone o ŠFRB, platnom v období kúpy bytového domu bolo uvedené, že do obstarávacej ceny nesmú byť zahrnuté výdavky na nebytové priestory, vyhodnotil NKÚ SR tento výdavok ako oprávnený. Kontrolou neboli zistené nedostatky.

NKÚ SR zistil, že odo dňa obstarania až do času výkonu kontroly NKÚ SR nebol BD 18 b. j. zaradený do majetku. V súhrnnom pláne na roky 2011-2015 sa tento majetok nenachádzal, odpisový plán pre tento majetok nebol stanovený.

Nezaradením obstaraných bytov do majetku kontrolovaný subjekt nepostupoval v súlade s § 32 ods. 9) písm. a) opatrenia č. MF/16786/2007-31, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie, štátne fondy, obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov (ďalej len „postupy účtovania“), podľa ktorého dlhodobý hmotný majetok sa účtuje na účet 021-Stavby. Tým, že kontrolovaný subjekt nezostavil odpisový plán pre tento majetok, nekonal v súlade s § 30 ods. 2) platných postupov účtovania, podľa ktorého dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku.

Nezaradením obstaraných bytov do majetku, nezostavením odpisového plánu tohto majetku a jeho neodpisovaním, porušilo mesto § 28 ods. 3 zákona o účtovníctve. Neodpisovaním majetku prišlo k poníženiu nákladov mesta v uvedenom období a k navýšeniu sumy majetku v uvedenom období. Účtovné závierky mesta za roky 2011- 2014 z uvedeného dôvodu neposkytovali pravdivý a verný obraz o majetkovej situácii mesta, čo nebolo v súlade s § 7 ods. 1 zákona o účtovníctve.

Stavba bola obstaraná v súlade s údajmi uvedenými v žiadosti o podporu zo ŠFRB. Obstaraných bolo 18 nájomných bytov, z toho tri trojizbové, dvanásť dvojizbových a tri jednoizbové.

Celková výmera bytového domu bola 1 063,74 m² a priemerná cena obstarania na 1 m² obytnej plochy bytu bola 879,50 eur.

Priemerná podlahová plocha nájomných bytov dosiahla 59,10 m², čo bolo v súlade s § 11 ods. 1 písm. b) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“), podľa ktorého priemerná plocha nemala presiahnuť pri bytoch bežného štandardu 60 m².

2. Pridelovanie nájomných bytov

Pri nakladaní s nájomnými bytmi bolo mesto povinné postupovať podľa všeobecne záväzného nariadenia č. 54/2011 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej len „VZN o nájomných bytoch“), zákona o dotáciách a zákona o ŠFRB. VZN o nájomných bytoch bolo schválené uznesením MZ č. 18/2011 dňa 21.01.2011. VZN o nájomných bytoch upravovalo posudzovanie žiadostí a pridelenie bytov, nájomný vzťah, priebeh nájmu, zánik nájmu a opakované uzatvorenie nájmu.

Kritéria pri rozhodovaní o pridelení bytu boli stanovené nasledovne:

- žiadateľ a s ním bývajúce osoby nesmú mať žiadne záväzky voči obci v deň podania žiadosti,
- uprednostnenie žiadateľa s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi,
- poradové číslo žiadateľa v zozname uchádzačov alebo dátum podania žiadosti,
- bytové a majetkové pomery,
- finančné možnosti splácania nájomného
- zdravotné dôvody,
- dodržiavanie dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
- aktivity žiadateľa a jeho rodiny v obci.

NKÚ SR preveril, či žiadatelia, s ktorými boli uzatvorené nájomné zmluvy, spĺňali predpísané náležitosti na pridelenie nájomného bytu podľa § 12 a § 22 ods. 3 zákona o dotáciách.

Žiadosti

Kontrolou boli preverené všetky žiadosti nájomcov, ktorým bol pridelený byt. NKÚ SR zistil, že žiadatelia o byty v dvoch prípadoch nespĺňali podmienku uvedenú v § 11 ods. 1 písm. a) bod 1. až 2 v nadväznosti na § 22 ods. 3 zákona o dotáciách a článku V zmluvy o poskytnutí dotácie, keď príjem žiadateľa o byt presiahol trojnásobok životného minima. V jednom prípade nebolo doložené potvrdenie o príjme a v jednom prípade bol doložený iba hrubý príjem a mesto tak nemohlo prehodnotiť splnenie tejto podmienky.

Tým, že mesto nedodržalo pri pridelení a využívaní nájomných bytov podmienky stanovené v zákone o dotáciách a podmienky stanovené v zmluve o poskytnutí dotácie od MDV RR SR, porušilo finančnú disciplínu podľa § 31 ods. 1 písm. n) zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o rozpočtových pravidlách verejnej správy“), podľa ktorého porušením finančnej disciplíny je porušenie pravidiel a podmienok, za ktorých boli verejné prostriedky poskytnuté.

Ďalej bolo zistené, že vo viacerých prípadoch chýbala písomná žiadosť o predĺženie nájmu po uplynutí troch rokov, dotazníky a vyjadrenie sociálnej a bytovej komisie, čím kontrolovaný subjekt nepostupoval podľa VZN o nájomných bytoch.

V dvoch prípadoch bol pri žiadosti priložený výpočet, v ktorom bolo skonštatované, že mesačný príjem žiadateľa je vyšší ako súčet mesačného nájmu a 1,3 násobku životného minima, čím bolo splnené jedno z kritérií VZN o nájomných bytoch - finančné možnosti splácania nájomného. Výpočet trojnásobku životného minima nebol uvedený ani pri jednej zo žiadostí.

Mesto evidovalo žiadosti o pridelenie bytov chronologicky. Ku väčšine žiadostí neboli priložené potvrdenia o príjme žiadateľov. Sociálna a bytová komisia pri mestskom úrade v Šaštíne – Strážach (ďalej len „bytová komisia“) zaslala dotazníky so žiadosťou o doplnenie potvrdenia o príjme iba niektorým vybraným žiadateľom. Časť žiadateľov dotazník nevrátila a niektorí nespĺnili podmienky určené VZN o nájomných bytoch. Bytová komisia na svojom zasadnutí

30.08.2011 vybrala žiadateľov, ktorých odporučila na schválenie MZ. MZ prerokovalo podané a aktuálne žiadosti o byty a 22.09.2011 schválilo zoznam nájomcov.

NKÚ SR zistil, že v dvoch prípadoch príjem nájomcu presiahol zákonom stanovenú hranicu. Z dôvodu, že k ostatným žiadostiam neboli doložené potvrdenia o príjme, mesto nemohlo preveriť, či existujú žiadatelia, ktorí by spĺňali kritérium príjmu podľa zákona o dotáciách. Na základe uvedeného NKÚ SR odporúča preverovať príjem pri všetkých žiadateľoch o byty.

Nájomné zmluvy

Mesto v kontrolovanom období uzatváralo so všetkými nájomcami nájomné zmluvy na dobu určitú v trvaní troch rokov.

Podmienka § 12 ods. 9 zákona o dotáciách, podľa ktorej nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom bola dodržaná. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 02.02.2011 a nájomné zmluvy boli uzavreté 28.09.2011.

Nájomné zmluvy obsahovali všetky povinné náležitosti podľa § 686 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov Občiansky zákonník a § 12 ods. 1 zákona o dotáciách s výnimkou zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý bol uvedený len v dotazníku a nebol neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Kontrolou bolo zistené, že pred uzatvorením nájomných zmlúv nebola vykonaná predbežná finančná kontrola, čím kontrolovaný subjekt nepostupoval v súlade s § 9 ods. 1 písm. a) a e) v nadväznosti na § 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 o finančnej kontrole a vnútornom audite“).

Finančná zábezpeka

Mesto zahrnulo do nájomných zmlúv podmienku uhradiť finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného na osobitný účet obce, čo bolo v súlade s § 12 ods. 7 zákona o dotáciách, podľa ktorého nájomná zmluva môže obsahovať dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného.

Nájomné zmluvy s prvými nájomcami boli podpísané 28.09.2011. Zábezpeka bola na určený účet mesta zložená nájomcami v mesiacoch september až október 2011, v piatich prípadoch v deň podpisu nájomnej zmluvy a v ostatných prípadoch po podpísaní nájomnej zmluvy, čo bolo v rozpore s nájomnou zmluvou, podľa ktorej je nájomca povinný najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy uhradiť finančnú zábezpeku. Podmienka § 12 ods. 7 zákona o dotáciách, podľa ktorého lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy bola splnená.

Mesto malo zriadený osobitný bankový účet na vedenie finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov. Na tomto účte boli zložené prostriedky za všetky bytové domy vo vlastníctve mesta. V účtovníctve bola zábezpeka pre BD 18 b. j. analyticky odčlenená a mesto tieto prostriedky nepoužilo na iné výdavky.

Mesto účtovalo o finančných zábezpekách účtovým zápisom 221 Bankový účet/479 – Ostatné dlhodobé záväzky, nakoľko ide o záväzok so splatnosťou dlhšou ako jeden rok. Mesto postupovalo v súlade s § 7 ods. 1 a 2 zákona o účtovníctve a § 55 ods. 11 platných postupov účtovania. Zároveň bol dodržaný § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve.

Prehodenovanie žiadostí

Mesto v roku 2014 prehodenovalo splnenie podmienok zo strany nájomcov podľa § 12 zákona o dotáciách. Mesto bolo povinné informovať nájomcov o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu v súlade s § 12 ods. 3 zákona o dotáciách. Podľa vyjadrenia zodpovednej pracovníčky mesta boli nájomcovia o tejto možnosti informovaní telefonicky a tiež boli vyzvaní predložiť potvrdenia o príjme.

Žiadosť o opakovaný nájom podalo 9 nájomcov z pôvodných 14 nájomcov. Nájom bytov u prvých nájomníkov končil 01.10.2014. Všetky žiadosti boli podané po tomto termíne. Počas výkonu kontroly došlo v štyroch prípadoch k realizovaniu opakovaného uzatvorenia zmlúv, v jednom prípade z dôvodu pretrvávajúceho dlhu zmluva predĺžená nebola. Jeden nájomný vzťah uzatvorený v roku 2012 skončil k 01.06.2015, žiadosť o obnovenie zmluvy bude prehodenená na najbližšom zasadnutí MZ.

Mesto oneskorene podané žiadosti akceptovalo a nájomnú zmluvu na dobu určitú troch rokov opätovne uzavrelo (dodatkom k zmluve) so spätným dátumom 01.10.2014.

Kontrolou bolo zistené, že v dvoch prípadoch ku žiadostiam nebolo priložené potvrdenie o príjme a v jednom prípade presiahol príjem nájomcu zákonom stanovenú hranicu triapolnásobku životného minima. Napriek tomu boli s týmito nájomcami uzatvorené nové nájomné zmluvy na obdobie troch rokov. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa takúto podmienku, môže mesto podľa zákona o dotáciách uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s osobou, ktorá túto podmienku nespĺňa, ale najviac na jeden rok.

Tým, že mesto uzatvorilo s týmito nájomcami zmluvy na dobu určitú troch rokov, nepostupovala v súlade s § 12 ods. 6 zákona o dotáciách.

Zároveň tým, že mesto nedodržalo pri pridelovaní a využívaní bytov podmienky stanovené v zákone o dotáciách a podmienky stanovené v zmluve o poskytnutí dotácie, porušilo finančnú disciplínu podľa § 31 ods. 1 písm. n) zákona zo rozpočtových pravidiel verejnej správy.

Zhodnotenie postupu pridelovania bytov

Podľa VZN o nájomných bytoch o pridelovaní bytov rozhoduje MZ na základe odporúčenia sociálnej a bytovej komisie. K väčšine žiadostí chýbalo oznámenie mesta o zaradení žiadateľa do poradovníka a tiež chýbal vyplnený dotazník s potvrdením o príjme. Na základe uvedených skutočností NKÚ SR považuje postup pri pridelovaní bytov za nedostatočne transparentný – nezabraňuje vytváraniu priestoru pre možnú korupciu a klientelizmus.

Na základe uvedeného NKÚ SR odporúča preverovať príjem pri všetkých žiadateľoch o byty a zaviesť prehľadný poradovník žiadostí o pridelenie bytu na základe plnenia kritérií výberu.

3. Využívanie nájomných bytov

Kontrolou bolo preverené, či mesto dodržalo ustanovenie § 2 Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu. 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 určovali vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu. Nedostatky zistené neboli.

Analýzou platieb nájomného bolo zistené, že mesačná platba za nájomné od všetkých nájomcov BD 18 b. j. bola vo výške 2 622,62 eur. Mesto do výšky splátky mesačného nájomného

zahrnulo celú splátku úveru zo ŠFRB vo výške 2 264,96 eur (na základe úverovej zmluvy), platby do fondu opráv vo výške 144 eur (8 eur/byt) a poistenie budovy vo výške 33,66 eur (1,87 eur/byt). Nájomné stanovené mestom sa pohybovalo v závislosti od veľkosti bytu v rozmedzí od 2,52 do 2,70 eur/m²/mesiac (v priemere 2,61 eur/m²/mesiac).

Suma úhrady nájmu a fondu prevádzky, údržby a opráv po sčítaní tvorila nižšiu sumu ako bolo 5 % z obstarávacej ceny bytu, ceny teda boli stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.

Pohľadávky

Mesto malo vytvorenú pomocnú evidenciu, v ktorej sledovalo predpis a úhrady nájomného vrátane preplatiek a nedoplatkov podľa jednotlivých bytových domov. Evidencia obsahovala meno a priezvisko nájomcu, údaje o výške nájmu, a dátum úhrady podľa jednotlivých mesiacov v roku. Pomocná evidencia nebola prepojená na účtovnú evidenciu. Platby za nájomné pre všetky bytové domy spolu boli účtované na samostatnom analytickom účte.

Kontrolou platieb nájomného za rok 2012 a 2013 bolo zistené, že nájomné vo viacerých prípadoch nebolo uhrádzané v termíne, ale nepravidelne, s oneskorením dva až tri mesiace. Ku koncu roka 2012 boli všetky platby za nájomné uhradené a neboli vedené ako neuhradená pohľadávka. Kontrolou účtovania nájomného neboli zistené nedostatky.

Kontrolou boli preverené výzvy na zaplatenie nedoplatkov. Mesto zaslalo jednu výzvu v roku 2012, dve výzvy v roku 2013 a v roku 2014 poslalo jednu výzvu na zaplatenie dlžného nájomného, na základe ktorých bola pohľadávka uhradená. Pokutu za omeškanie platby za nájomné ani úrok z omeškania mesto nevymáhalo z dôvodu, že v nájomnej zmluve neboli dohodnuté.

Tým, že mesto nevyrubilo zmluvnú pokutu za každý deň omeškania ani úrok z omeškania, nepostupovala v súlade s § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), podľa ktorého je obec povinná majetok zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať a používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi.

Kontrolou bolo zistené, že počas trvania nájomného vzťahu nenastala situácia, že by kontrolovaný subjekt bol povinný zabezpečiť náhradné ubytovanie pre nájomcu alebo člena jeho domácnosti. Počas kontrolovaného obdobia boli všetky byty obsadené.

Mesto odovzdalo do užívania 18 b. j. v roku 2011. V priebehu roku 2012 ukončilo jeden nájomný vzťah a následne uzavrelo nový. V roku 2013 mesto ukončilo jeden nájomný vzťah a následne uzavrelo jednu novú nájomnú zmluvu z dôvodu vypovedania nájomnej zmluvy zo strany nájomcu. V roku 2014 boli ukončené dve nájomné zmluvy a následne uzavreté nové. K 31.09.2014 prehodnocovalo mesto podmienky nájmu pri 14-ich nájomných zmluvách, z toho s deviatimi bola uzavretá nová nájomná zmluva, s piatimi nájomcami nová nájomná zmluva uzavretá nebola z dôvodu, že traja nájomcovia mali dlh u správcu za služby (vodné, stočné a osvetlenie spoločných priestorov) a dvaja nájomcovia nepodpísali novú zmluvu. V roku 2015 bola ukončená jedna nájomná zmluva a následne uzavretá nová, v jednom prípade nájomná zmluva skončila k 01.06.2015 a obnovenie nájomnej zmluvy bude prehodené na najbližšom zasadnutí MZ.

Prehľad o počte bytov v obci pred a po výstavbe nájomných bytov je v nasledovnej tabuľke č. 1:

Tabuľka č. 1 – Počet bytov v meste

	spolu	V súkromnom vlastníctve	Vo verejnom vlastníctve	Podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci v %
Počet bytov v meste pred výstavbou nájomných bytov:	297	242	55	18,52%
Počet bytov v meste po výstavbe nájomných bytov:	323	250	73	22,60%
Prírastok:	26	8	18	

Výstavbou nájomných bytov v roku 2011 sa počet bytov vo verejnom vlastníctve zvýšil o 18 bytov, bytov v súkromnom vlastníctve o 8 bytov. Podiel bytov vo verejnom vlastníctve sa zvýšil z 18,52 % na 22,60 %. V súčasnosti mesto vlastní 103 nájomných bytov.

V priamej súvislosti s prenájmom nájomných bytov pribudlo počas kontrolovaného obdobia od roku 2011 do 01.01.2015 celkom 49 obyvateľov s trvalým pobytom v meste.

4. Správa a údržba nájomných bytov

Správu a údržbu bytového domu zabezpečoval správca, ktorý na základe zmluvy uzatvorenej s mestom zabezpečoval najmä prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva; služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru; ďalej zabezpečoval dodávku tepla, vody a osvetlenie spoločných častí domu.

V rámci údržby a opráv BD 18 b. j. odborné prehliadky vyhradených technických zariadení zabezpečovalo mesto.

Tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FO“) zahrnul kontrolovaný subjekt do nájomných zmlúv, tzn. že ho hradili nájomníci. Počas kontrolovaného obdobia viedlo mesto finančné prostriedky FO na osobitnom bankovom účte a tieto boli analyticky členené.

Preverením výpočtu mesačného nájomného nájomných bytov BD bolo preukázané, že FO za obdobie od 01.01.2011 do 30.06.2015 nebol tvorený minimálne vo výške 0,5 % z nákladov na obstaranie nájomného bytu, čo nebolo v súlade s ustanovením § 18 ods. 2 zákona o dotáciách., podľa ktorého vlastníik tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Obstarávacia cena nájomných bytov bola vo výške 935 559,33 eur a 0,5 % z tejto sumy je 4 677,80 eur. Ročná tvorba FO podľa nájomných zmlúv bola vo výške 1 728,00 eur, čo bolo o 2 949,80 eur menej.

Náklady vynaložené na bežnú údržbu BD 18 b. j. hradené z prostriedkov mesta predstavovali v roku 2013 sumu 228,00 eur a v roku 2014 to bolo 735,04 eur.

5. Splácanie podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB

Podľa zmluvy o poskytnutí podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB vo výške 704 192,28 eur bola dohodnutá splátka úveru vo výške 2 264,96 eur. Preverené boli splátky v roku 2011, 2012 a január až marec 2013. Prvá splátka úveru bola uhradená v októbri 2011.

Výdavky na úhradu istiny boli zatriedené na položku rozpočtovej klasifikácie – 821 007 – Splácanie tuzemskej istiny z ostatných úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí dlhodobých. Výdavky na úhradu úrokov boli zatriedené na položku rozpočtovej klasifikácie – 651 003 – Splácanie úrokov v tuzemsku subjektu verejnej správy.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Kontrolovaný subjekt pri triedení výdavkov konal v súlade so zákonom o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a zákonom o rozpočtových pravidlách verejnej správy. Zároveň postupoval v súlade s opatrením MF SR č. MF/010175/2004-42, ktorým sa ustanovuje druhová klasifikácia, organizačná klasifikácia a ekonomická klasifikácia rozpočtovej klasifikácie v znení neskorších zmien.

Splátky úveru a úrokov boli overené predbežnou finančnou kontrolou, čo bolo v súlade so zákonom o finančnej kontrole a vnútornom audite. Kontrolou bolo ďalej preverené účtovanie splátok istiny a úrokov. Nedostatky zistené neboli.

Použitie poskytnutého úveru bolo overené ŠFRB, ktorý vykonal 20.07.2014 následnú finančnú kontrolu, predmetom ktorej bolo preverenie dodržiavania zmluvných podmienok úverovej zmluvy. Výsledkom tejto kontroly bol vypracovaný záznam. Kontrola dodržiavania zmluvných podmienok zmluvy o dotácii zo strany MDV RR SR nebola vykonaná.

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 / eur

Príjmy/výdavky	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	spolu
Príjmy spolu	7 867,86	31 471,44	31 471,44	31 471,44	18 358,34	120 640,52
- z nárastu podielových daní	nezistené	nezistené	nezistené	nezistené	nezistené	nezistené
- z nájmu	7 867,86	31 471,44	31 471,44	31 471,44	18 358,34	120 640,52
- iné	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Výdavky spolu	6 895,93	27 583,73	27 811,73	28 318,77	16 090,51	106 700,67
- na správu a údržbu bytov	0,00	0,00	228,00	735,04	0,00	963,04
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	6 794,88	27 179,52	27 179,52	27 179,52	15 854,72	104 188,16
- iné (poistné nájomných bytov)	101,05	404,21	404,21	404,21	235,79	1 549,47
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	971,93	3 887,71	3 659,71	3 152,67	2 267,83	13 939,85

Z údajov v tabuľke vidieť pozitívny dopad obstarania nájomných bytov na finančnú situáciu obce.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali dňa 11.09.2015

Ing. Ľudmila Juráková
vedúca kontrolnej skupiny

Ing. Vladimíra Sládečková
členka kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa 16.09.2015

Mgr. Jaroslav Suchánek
primátor mesta

