

NAJvyšší KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia: 1408/01
Zo dňa: 01.06.2015
Dodatok č. 1 k povereniu
Zo dňa: 25.06.2015

Počet výtlačkov: 2
Výtlačok číslo: 1
Počet strán: 14
Počet príloh: 1



PROTOKOL

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

Obec Šintava

Trnava september 2015

Zhrnutie:

Obnova a rozšírenie bývania vo verejnom vlastníctve je celospoločensky významnou témou, dotýkajúcou sa nielen zlepšovania kvality života občanov Slovenskej republiky, ale aj oblasti 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, 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 kontrolórske postupy a techniky, vychádzajúce z medzinárodných kontrolórskych štandardov ISSAI pre kontrolu súladu, najmä technika preskúmania relevantných dokladov, rozhovory a pozorovanie.

Kontrolou boli zistené nasledovné skutočnosti:

Obec nepostupovala v súlade so:

- zákonom o verejnom obstarávaní tým, že nezaslala Úradu pre verejné obstarávanie oznámenie o vyhlásení verejného obstarávania a oznámenie o výsledku verejného obstarávania do 14 dní po uzavretí zmluvy; uzavrela zmluvu v rozpore s ponukou predloženou úspešným uchádzačom,
- s postupmi účtovania v nadväznosti na zákon o účtovníctve tým, že na inventárnych kartách neodpisovala dlhodobý hmotný majetok počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku; stavbu uviedla do používania pred právoplatným kolaudačným rozhodnutím; v účtovníctve neevidovala pohľadávky,
- zákonom o dotáciách tým, že v troch prípadoch príjem žiadateľa presiahol zákonom stanovené podmienky; nájomné zmluvy uzavrela pred nadobudnutím právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia; finančná zábezpeka vo všetkých prípadoch presiahla výšku šesťmesačného nájomného; prostriedky z finančnej zábezpeky zloženej nájomcami používala na úhradu svojich bežných výdavkov; v šiestich prípadoch nedodržala termín na informovanie nájomcov o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy a netvorila fond prevádzky, údržby a opráv v predpísanej výške, t. j. minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu,
- zákonom o finančnej kontrole tým, že pred uzatvorením zmlúv nebola vykonaná predbežná finančná kontrola,
- zákonom o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy tým, že bežné výdavky sa hradili z rozpočtu obce a nie z prostriedkov z finančnej zábezpeky,
- zákonom o majetku obcí tým, že dlh na nájomnom presiahol výšku zábezpeky, obec nepoužila všetky právne prostriedky na ochranu majetku,

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

- zákonom o rozpočtových pravidlách verejnej správy tým, že porušila pravidlá a podmienky, za ktorých jej bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomných bytov zo štátneho rozpočtu, čím zároveň porušila finančnú disciplínu a ďalej porušila finančnú disciplínu tým, že uzatvorila zmluvu na vyššiu sumu ako bola vysúťažená.

Na základe vykonanej kontroly odporučil Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky kontrolovanému subjektu:

- preverovať príjem pri všetkých žiadateľoch o nájomné byty.

Podľa poverenia predsedu Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky (ďalej len „NKÚ SR“) č. 1408/01 z 02.06.2015 a dodatku č. 1 k povereniu z 25.06.2015 vykonali:

PhDr. Katarína Baničová, 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 18.06.2015 do 01.09.2015 v kontrolovanom subjekte

obec Šintava, Šintava 244, 925 51 Šintava, IČO 00306193

za kontrolované obdobie: roky 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 štandardmi, ktoré vychádzajú zo základných princípov kontroly v rámci medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií ISSAI: ISSAI 100 – Základné princípy kontroly verejného sektora a ISSAI 400 – Základné princípy kontroly súladu.

Predmetom kontroly bolo obstaranie nájomných bytov, pridelovanie nájomných bytov, využívanie nájomných bytov, správa a údržba nájomných bytov, splácanie podpory poskytnutej zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“).

Počas výkonu kontroly bolo zistené:

Obec Šintava (ďalej len „obec“ alebo „kontrolovaný subjekt“) je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky, združuje osoby, ktoré majú na jeho území trvalý pobyt. Obec je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a vlastnými príjmami. Činnosť obce je upravená zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Ku dňu 31.12.2014 mala obec 1 782 obyvateľov. Základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jeho územia a potreby jeho obyvateľov. Obec financuje svoje potreby predovšetkým z vlastných príjmov, zo štátnych dotácií, ako aj z ďalších zdrojov.

Obec Šintava eviduje vo svojom majetku 30 bytových jednotiek, obstaraných formou výstavby s podporou ŠFRB. V kontrolovanom období obec obstarala 14 bytových jednotiek (ďalej len „b. j.“), na výstavbu ktorých boli poskytnuté finančné prostriedky zo ŠFRB a z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „ministerstvo“). Výška úveru zo ŠFRB bola 560 695,65 eur a výška dotácie poskytnutá ministerstvom bola 149 730,00 eur. Vlastné finančné prostriedky použila vo výške 38 237,94 eur. Obstarávacie náklady na výstavbu nájomného bytového domu boli celkom v sume 748 666,99 eur. Dotácia na technickú vybavenosť obci poskytnutá nebola.

Zmluva o poskytnutí podpory vo forme úveru zo ŠFRB č. 202/373/2011

Zmluva o poskytnutí podpory vo forme úveru zo ŠFRB č. 202/373/2011 (ďalej len „zmluva ŠFRB“) bola uzavretá dňa 14.07.2011 (zverejnená 15.07.2011). Predmetom úverovej zmluvy ŠFRB bolo poskytnutie podpory vo forme úveru v sume 560 695,65 eur na obdobie 30 rokov. Úverová zmluva ŠFRB bola uzavretá na základe žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB z 26.01.2011. Podľa údajov obce ako žiadateľa, uvedených v žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB malo byť postavených 14 bytov s termínom začatia výstavby 07/2011 a dokončenie stavby v 12/2012. Obec nevykonala predbežnú finančnú kontrolu tejto zmluvy, čím nekonala v zmysle zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“) ustanovenia (ďalej len „ust.“) § 9 ods. 1 písm. a) a e) v nadväznosti na ust. § 6 ods. 1, podľa ktorého predbežnou finančnou kontrolou orgán verejnej správy overuje každú pripravovanú finančnú operáciu.

Zmluva č. 0164-PRB/2011 o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov

Zmluva č. 0164-PRB/2011 o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov (ďalej len „zmluva o poskytnutí dotácie“) bola uzavretá dňa 07.07.2011 (zverejnená 20.07.2011). Predmetom zmluvy bolo poskytnutie finančných prostriedkov vo forme dotácie v sume 149 730,00 eur na realizáciu stavby Bytový dom – 14 b. j. Čerpanie dotácie bolo podmienené uhradením projektových prác a vykonaných stavebných prác na stavbe z vlastných zdrojov žiadateľa vo výške 598 936,99 eur. Obec realizovala obstaranie nájomných bytov bežného štandardu. Oprávnené náklady stavby podľa tejto zmluvy predstavovali sumu 748 666,99 eur. Zmluva o poskytnutí dotácie bola uzatvorená na základe žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov z 26.01.2011. Obec nevykonala predbežnú finančnú kontrolu tejto zmluvy, čím nekonala v zmysle ust. § 9 ods. 1 písm. a) a e) v nadväznosti na ust. § 6 ods. 1 zákona o finančnej kontrole.

Pri nakladaní s nájomnými bytmi bola obec povinná postupovať najmä podľa zákona č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“), zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“) a všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2011 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu v obci Šintava (ďalej len „VZN o podmienkach nájmu bytov“).

1 Obstaranie nájomných bytov

Obecné zastupiteľstvo obce Šintava (ďalej len „OZ“) schválilo na svojom zasadnutí dňa 28.09.2009 výstavbu nájomného bytového domu so 14 b. j. Spôsob financovania bol schválený formou úveru zo ŠFRB a dotáciou z ministerstva. Nakoľko po podaní žiadosti o podporu zo ŠFRB nebola táto obci schválená z dôvodu, že nespĺňala podmienky poskytovania dotácie, schválilo OZ zámer výstavby opätovne dňa 17.01.2011 uznesením č. 13.

Verejné obstarávanie

Po schválení zámeru výstavby OZ v roku 2009 vyhlásila obec verejné obstarávanie. Predmetom zákazky bola výstavba nájomného bytového domu so 14 b. j. s predpokladanou hodnotou zákazky 746 640,60 eur bez DPH (888 502,31 eur s DPH). Podľa zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“) a vtedy platných limitov

išlo o podlimitnú zákazku. Obec nepredložila ku kontrole kompletnú dokumentáciu z tohto verejného obstarávania, pretože v zmysle ust. § 21 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní bola povinná ju uchovávať päť rokov. Kontrola NKÚ SR bola vykonaná až po tomto termíne.

Kontrolou bolo zistené, že obec nezaslala Úradu pre verejné obstarávanie (ďalej len „ÚVO“) oznámenie o vyhlásení verejného obstarávania, čím nepostupovala podľa ust. § 92 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní.

Na základe výsledkov verejného obstarávania bola uzatvorená zmluva o zadanie zákazky č. 31/2010 na sumu 590 000,00 eur bez DPH (702 100,00 eur s DPH) so stavebnou firmou dňa 08.02.2010 (podkladom pre jej uzavretie bola ponuka zo dňa 25.01.2010). NKÚ SR zistil, že obec nezaslala ÚVO oznámenie o výsledku verejného obstarávania do 14 dní po uzavretí zmluvy, čím nepostupovala v zmysle ust. § 92 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní. Platnosť zmluvy bola stanovená na 18 mesiacov. Kontrolou predloženej zmluvy bolo zistené, že bola uzatvorená medzi zmluvnými stranami – objednávatelom obcou Šintava v zastúpení starostom obce a zhotoviteľom stavebnou firmou. NKÚ SR zistil, že ako starosta obce bola v zmluve uvedená fyzická osoba, ktorá v tom období nevykonávala funkciu starostu obce. Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu zo dňa 23.07.2015 bola zmluva NKÚ SR predložená nedopatrením, zmluva bola neplatná, bezpredmetná. Zmluva nenadobudla účinnosť z dôvodu, že obec nedostala dotáciu zo ŠFRB.

Následne bola dňa 31.12.2010 uzatvorená nová zmluva o zadanie zákazky č. 31/2010, kde bola hodnota zákazky 615 955,83 eur bez DPH (739 146,99 eur s DPH). Podľa čl. II. zmluvy, podkladom na jej uzavretie bola vyššie uvedená víťazná ponuka zhotoviteľa zo dňa 25.01.2010. Kontrolovaný subjekt svojim konaním nepostupoval v súlade s ust. § 45 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní, pretože uzavrel zmluvu o zadanie zákazky č. 31/2010 v rozpore s ponukou predloženou úspešným uchádzačom, ktorá bola v sume 590 000,00 eur bez DPH (702 100,00 eur s DPH).

Na základe písomného vyjadrenia obce zo dňa 11.08.2015 prišlo k navýšeniu ceny z dôvodu, že pri výpočte obstarávacej ceny na výstavbu 14. b. j. Šintava v roku 2010 bola vypočítaná obstarávacia cena bytov na sumu 702 100,00 eur. Na základe tejto sumy bolo vykonané výberové konanie na zhotovenie stavby. Pri ďalšej konzultácii so ŠFRB a Krajským stavebným úradom Trnava bolo možné navýšiť celkovú podlahovú plochu bytov aj o výmeru balkónov na 877,66 m² a v dôsledku toho bol výpočet obstarávacej ceny bytov navýšený na sumu 739 146,99 eur. Nové výberové konanie už nebolo vyhlásené, vybratý dodávateľ stavby bol vyzvaný na úpravu rozpočtu.

Kontrolou bolo zistené, že projektová dokumentácia a ani stavebné povolenie sa nemenilo. Ďalej bolo zistené, že balkóny boli už započítané vo víťaznej cenovej ponuke, t. j. 590 000,00 eur bez DPH (702 100,00 eur s DPH). NKÚ SR bola predložená projektová dokumentácia, ktorá obsahovala balkóny v celkovej podlahovej ploche 37,12 m². Podľa právoplatného kolaudačného rozhodnutia bol nájomný bytový dom postavený vo výmere podľa pôvodnej projektovej dokumentácie a stavebného povolenia, t. j. aj s balkónmi.

Obec nevykonala nové verejné obstarávanie, uzatvorila zmluvu na cenu vyššiu o 37 046,99 eur s DPH (oproti pôvodnej vysúťaženej cene) a následne sumu 739 146,99 eur uhradila zhotoviteľovi. Týmto konaním postupovala v rozpore s ust. § 19 ods. 6 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o rozpočtových pravidlách verejnej správy“) podľa ktorého subjekt verejnej správy je povinný pri používaní verejných prostriedkov zachovávať hospodárnosť, efektívnosť a účinnosť ich použitia. Zároveň, tým obec porušila finančnú disciplínu v sume 37 046,99 eur v zmysle ust. § 31 ods. 1 písm. j) uvedeného zákona.

Stavenisko bolo stavebnej firme podľa zápisu zo stavebného denníka odovzdané dňa 16.08.2011. Výstavba nájomného bytového domu začala podľa stavebného denníka dňa

25.08.2011. Dňa 27.09.2012 bol vypracovaný protokol o odovzdaní diela, ktoré bolo bez závad.

Kontrolou bolo preverených 13 faktúr vo výške 748 666,99 eur, súvisiacich s výstavbou nájomného bytového domu. Faktúry obsahovali súpis vykonaných prác a boli uhradené z podpory poskytnutej zo ŠFRB, z dotácie z ministerstva a z vlastných zdrojov obce vo výške 38 241,34 eur. Faktúry boli predkladané ŠFRB a ministerstvu prostredníctvom Krajského stavebného úradu (ďalej len „KSÚ“). Všetky faktúry obsahovali náležitosti v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), so zmluvou o poskytnutí podpory zo ŠFRB a so zmluvou o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov. Celková suma vystavených faktúr stavebnou firmou, s ktorou obec podpísala zmluvu o zadaní zákazky č. 31/2010 bola výške ceny za dielo (739 146,99 eur).

Nájomný bytový dom bol skolaudovaný v zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“). Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.11.2012. Dňa 21.11.2012 bola obcou zaslaná žiadosť o zápis do katastra nehnuteľností Správe katastra Galanta a následne bol bytový dom zapísaný do listu vlastníctva, kde bolo uvedené záložné právo v prospech ŠFRB a ministerstva.

Kontrolou povinností dlžníka podľa zmluvy o poskytnutí podpory zo ŠFRB bolo zistené, že:

- obec použila úver na určený účel, t. j. na výstavbu nájomného bytového domu – 14 b. j.,
- realizácia stavby prebiehala v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou a vydaným stavebným povolením, čo potvrdil stavebný dozor,
- stavebný dozor bol zabezpečený odborne spôsobilou osobou na náklady obce v sume 8 500,00 eur,
- vinkulácia poistenia bytového domu v prospech ŠFRB bola zrealizovaná dňa 12.12.2012,
- obec ako dlžník, dodržala podmienky uvedené v zmluve o poskytnutí podpory zo ŠFRB.

Kontrolou povinností obce podľa zmluvy o poskytnutí dotácie neboli zistené nedostatky v oblasti obstarávania nájomných bytov.

Kontrolou bolo preverené aj zaúčtovanie poskytnutej podpory vo forme úveru zo ŠFRB a dotácia na obstaranie nájomných bytov. Nedostatky zistené neboli.

Obstarávacia cena

Kontrolnej skupine boli predložené tri inventárne karty bytového domu, na ktorých bol evidovaný nájomný bytový dom so 14 b. j. Suma majetku na inventárnych kartách zodpovedala obstarávacej cene. Obec zaradila bytový dom do odpisovej skupiny č. 4 s dobou odpisovania 21 rokov, čím nekonala v súlade s ust. § 30 ods. 2 opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky (ďalej len „MF SR“) 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 (ďalej len „postupy účtovania“), podľa ktorého sa dlhodobý hmotný majetok odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku, v nadväznosti na ust. § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve, podľa ktorého je účtovná jednotka povinná dodržiavať platné postupy účtovania. Odpisovanie bytového domu malo byť určené minimálne po dobu 30 rokov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Nájomný bytový dom bol skolaudovaný 12.11.2012 a zaradený do používania 01.11.2012, teda skôr ako bol skolaudovaný. Uvedeným konaním obec nepostupovala v súlade s ust. § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve, podľa ktorého podrobnosti o rámcových účtovných osnovách pre jednotlivé skupiny účtovných jednotiek účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva ustanoví MF SR opatrením, opatrenie vyhlasuje oznámením o jeho vydaní v Zbierke zákonov SR a účtovná jednotka je povinná ho dodržiavať.

Ďalej obec nepostupovala podľa ust. § 26 ods. 1 postupov účtovania, podľa ktorého sa do majetku účtuje hmotný majetok, ktorý bol uvedený do používania a v nadväznosti na ust. § 82 stavebného zákona, podľa ktorého je stavba uvedená do používania kolaudačným rozhodnutím.

Kontrolou bola preverená obstarávacia cena vypočítaná pre účely poskytnutia úveru podľa ust. § 9 ods. 4 zákona o ŠFRB. Do obstarávacej ceny boli zahrnuté výdavky na výstavbu a projektovú dokumentáciu. Celková podlahová plocha bytov bola 877,06 m² a suma vynaložená na 1 m² podlahovej plochy bytu bola 853,61 eur.

Ďalej bol porovnaný údaj o podlahovej ploche bytov celkom s údajmi uvedenými v nájomných zmluvách. Kontrolou bolo zistené, že obec obstarala 14 b. j. v súlade s údajmi uvedenými v žiadosti o poskytnutie dotácie. Kontrolou výmery nájomných bytov bolo zistené, že priemerná podlahová plocha bytov bola 62,65 m², táto výmera bola uvedená aj v žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov.

Fyzickou obhliadkou objektu bolo zistené, že z úveru pri výstavbe bytového domu neboli postavené garáže ani obchodné priestory. Parkoviská boli postavené z vlastných prostriedkov obce.

2 Pridelovanie nájomných bytov

Pri pridelení nájomných bytov bola obec povinná postupovať podľa zákona o dotáciách, zákona o ŠFRB a VZN o podmienkach nájmu bytov, ktoré bolo schválené OZ dňa 21.03.2011. VZN o podmienkach nájmu bytov upravovalo posudzovanie žiadostí a pridelenie bytov, nájomný vzťah, opakované uzavretie zmluvy, finančnú zábezpeku a jej zloženie, tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv.

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

Žiadosti

Kontrolou bolo preverených 93 žiadostí o pridelenie nájomného bytu, evidovaných obcou v kontrolovanom období a bolo zistené, že žiadatelia, ktorým boli byty pridelené v troch prípadoch nespĺňali podmienku uvedenú v ust. § 22 ods. 3 písm. a) zákona o dotáciách, keď príjem žiadateľa o byt presiahol trojnásobok životného minima a v štyroch prípadoch bol príjem žiadateľa nižší ako 1,5 násobok životného minima, čím obec nepostupovala podľa VZN o podmienkach nájmu bytov.

Nakoľko obec vyžadovala potvrdenia o príjme iba od nájomcov, ktorým boli byty pridelené, nebolo možné preveriť, či existovali žiadatelia, ktorí spĺňali kritérium príjmu podľa zákona o dotáciách. Na základe uvedeného NKÚ SR odporučil obci preverovať príjem pri všetkých žiadateľoch o byty.

Nájomné zmluvy

Kolaudačné rozhodnutie, ktorým bolo povolené používanie stavby „Nájomný bytový dom – 14 b. j. s prípojkami inžinierskych sietí“ nadobudlo právoplatnosť dňa 12.11.2012.

Uzatvorených bolo 14 nájomných zmlúv na dobu určitú s účinnosťou od 01.11.2012. Nájomné zmluvy boli uzatvorené na jeden rok a tri roky.

Vo všetkých prípadoch boli zmluvy uzatvorené 25.10.2012, t. j. pred nadobudnutím právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, čo nebolo v súlade s ust. § 12 ods. 9 zákona o dotáciách.

Kontrolou bolo zistené, že pred uzatvorením nájomných zmlúv nebola vykonaná predbežná finančná kontrola týchto zmlúv, čím kontrolovaný subjekt nepostupoval v súlade s ust. § 9 ods. 1 písm. a) a e) v nadväznosti na ust. § 6 ods. 1 zákona o finančnej kontrole.

Nájomné zmluvy obsahovali aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá bola vo výške 1 659,69 eur. Vo všetkých prípadoch presiahla výšku šesťmesačného nájomného, čím obec nepostupovala v súlade s ust. § 12 ods. 7 zákona o dotáciách. Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt viedol finančné zábezpeky za užívanie nájomných bytov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

NKÚ SR zistil, že obec používala prostriedky z finančnej zábezpeky zloženej nájomcami na úhradu svojich bežných výdavkov, čím nekonala v súlade s ust. § 12 ods. 8 zákona o dotáciách, podľa ktorého finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Zároveň došlo k porušeniu ust. § 7 ods. 1 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého sa takéto výdavky hradia z rozpočtu obce.

Obec v rokoch 2013, 2014 a 2015 prehodnocovala splnenie podmienok zo strany nájomcov podľa ust. § 12 zákona o dotáciách. Kontrolou bolo zistené, že obec v šiestich prípadoch nedodrжала termín na informovanie nájomcov o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, čím obec nepostupovala v súlade s ust. § 12 ods. 3 zákona o dotáciách.

Na základe zistení z vykonanej kontroly NKÚ SR zhodnotil, že obec nedodrжала pri prideľovaní nájomných bytov podmienky stanovené v zákone o dotáciách a zároveň obec porušila aj povinnosti, ktoré vyplývali zo zmluvy o poskytnutí dotácie, čím porušila finančnú disciplínu podľa ust. § 31 ods. 1 písm. n) zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy, podľa ktorého porušením finančnej disciplíny je porušenie pravidiel a podmienok, za ktorých boli verejné prostriedky poskytnuté.

Zhodnotenie postupu prideľovania bytov

Obec evidovala žiadosti o pridelenie bytov chronologicky, v celkovom počte 93 do roku 2015, z čoho 30 nájomných bytov bolo do roku 2015 pridelených. V roku 2015 zaevidovala obec jednu novú žiadosť o byt. Z celkového počtu žiadostí evidovaných k 30.09.2011 obec telefonicky oslovovala záujemcov o byty a overovala si aktuálnosť existujúcich žiadostí. Na základe tohto prieskumu aktualizovala poradovník pred zasadnutím komisie.

Starosta obce dňa 24.09.2012 určil komisiu na posudzovanie žiadostí o nájomné byty – 14 b. j. Komisia posudzovala podané a aktuálne žiadosti dňa 02.10.2012. NKÚ SR bola predložená zápisnica zo zasadnutia komisie na posudzovanie žiadostí o nájomné byty s prezenčnou listinou.

Systém prideľovania bytov nebol nastavený tak, aby obmedzil ovplyvňovanie alebo subjektívne posudzovanie, a aby tým obmedzil priestor pre korupciu a klientelizmus. Podľa písomného vyjadrenia kontrolovaného subjektu preverovala obec každú žiadosť individuálne, nakoľko išlo prevažne o občanov obce a blízkeho okolia, prihliadala na sociálne a rodinné pomery žiadateľov a eliminovala riziko pridelenia bytu sociálne neprispôsobivým občanom, z dôvodu ochrany svojho majetku a bezpečnosti spoluzitia s ostatnými nájomcami.

3 Využívanie nájomných bytov

Kontrolou bolo preverené, či obec dodržala ust. § 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 42,68 eur/m² podlahovej plochy bytu. 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. Cena ročného nájmu bytu bola stanovená v sume 34,00 eur/m². Nedostatky zistené neboli.

Dňa 17.01.2011 OZ svojim uznesením č. 13 schválilo prijatie úveru v sume 38 237,94 eur. Dňa 26.07.2012 bola podpísaná zmluva o termínovanom úvere č. 06/007/12 (zverejnená na stránke obce) medzi obcou a bankou na úver vo výške 38 241,34 eur. Mesačná splátka bola stanovená na 398,35 eur. Prvá splátka 24.08.2012 a amortizácia úveru bola stanovená k 24.07.2020. Účelom úveru bolo spolufinancovanie výstavby projektu „Nájomný bytový dom – 14. b. j. s prípojkami inžinierskych sietí“.

Analýzou platieb nájomného bolo zistené, že obec do výšky splátky mesačného nájomného zahrnula celú splátku úveru zo ŠFRB, splátku termínovaného úveru, ročné poistenie bytového domu a tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv.

Pohľadávky

Kontrolovaný subjekt viedol pohľadávky z nájmu podľa jednotlivých bytových domov. Analytickú evidenciu o úhrade nájomov viedol prostredníctvom softvéru podľa jednotlivých nájomníkov. Evidencia obsahovala meno a priezvisko nájomcu, variabilný symbol, údaje o výške nájmu, fondu prevádzky, údržby a opráv, správu, služby za spoločné priestory /kúrenie, teplá a studená voda, el. energia/, splátku úveru a dátum úhrady podľa jednotlivých mesiacoch v roku.

Kontrolou hlavnej knihy za rok 2013 a 2014 bolo zistené, že ku koncu rokov neboli v účtovníctve evidované pohľadávky za rok 2013 vo výške 2 669,61 eur a za rok 2014 v sume 1 688,45 eur. Kontrolou bolo zistené, že stav pohľadávok na analytickom účte správcu bol k 31.12.2013 vo výške 2 368,01 eur. K 31.12.2014 boli vedené pohľadávky na analytickom účte k bytovému domu 14 b. j. vo výške 1 492,29 eur. Na účtoch boli vedené aj preplatky nájomcov. Uvedeným konaním obec nepostupovala v súlade s ust. § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve, podľa ktorého podrobnosti o rámcových účtovných osnovách pre jednotlivé skupiny účtovných jednotiek účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva ustanoví MF SR opatrením, opatrenie vyhlasuje oznámením o jeho vydaní v Zbierke zákonov SR a účtovná jednotka je povinná ho dodržiavať.

Obec nepostupovala podľa ust. § 49 ods. 9 postupov účtovania a podľa ust. § 7 ods. 2 písm. d) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), podľa ktorého orgány obce a organizácie sú povinné používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku.

Kontrolou boli preverené platby nájomného od 01.01.2014 do 30.06.2015 a bolo zistené, že nájomné bolo vo viacerých prípadoch uhrádzané po 20-tom dni v mesiaci. Ďalej bolo zistené, že u štyroch nájomcov bolo nájomné uhrádzané nepravidelne, s oneskorením.

Na základe preverenia platieb nájomného bolo zistené, že medzi nájomcami boli „neplatiči“. V mandátnej zmluve kontrolovaný subjekt splnomocnil bytové družstvo ako správcu na všetky úkony spojené s platbou za nájomné a za úkony spojené s užívaním – nájomom bytu, včítane poplatku z omeškania, ktorý vyplýva z nájomného vzťahu medzi

mandantom a mandatárom. Poplatok z omeškania bol vo výške platných právnych predpisov /ku dňu podpisu zmluvy bol 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania/.

Problémy s úhradou platieb boli zistené pri viacerých nájomcoch. Nedoplatky z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu z 31.05. boli nájomníci povinní uhradiť do 60 dní. V prípade neuhradenia bola nájomníkovi zaslaná upomienka č. 1 a následne, ak nebola pohľadávka uhradená, bola nájomcovi zaslaná upomienka č. 2, tzv. pokus o zmier.

Kontrolou boli preverené upomienky za roky 2014 a 2015 u jedného nájomcu s najvyššou sumou nedoplatku, kde stav nedoplatku k 01.01.2014 bol vo výške 1 294,52 eur.

Listom zo dňa 28.03.2014 zaslal správca obci oznámenie stavu nedoplatku na byte nájomcu, kde dlžná suma bola vo výške 1 506,95 eur. Obec telefonicky upozornila nájomcu aby uhradil dlžnú sumu. Dlžná suma bola uhradená 07.04.2014 vo výške 1 510,00 eur.

Ďalej bolo zistené, že nájomcovi bola zaslaná listom zo dňa 18.09.2014 upomienka, kde bol evidovaný nedoplatok k 31.08.2014 vo výške 953,64 eur. Nakoľko nájomca nereagoval na upomienku bol mu listom zo dňa 19.11.2014 zaslaný pokus o zmier nakoľko dlžná suma, ktorá sa skladala z nedoplatku, úroku z omeškania, zmluvnej pokuty, poštovného a poplatku za vystavenie upomienky, bola vo výške 1 495,98 eur. Dňa 05.12.2014 bola s nájomcom uzavretá Dohoda o uznaní dlhu, predmetom ktorej bola dlžná suma vo výške 1 792,53 eur, ktorú mal splácať v pravidelných mesačných splátkach vo výške 183,00 eur od 01.12.2014 do 31.05.2015. Z dôvodu nedodržania splátok a neuhradeného nájomného bola Dohoda o uznaní dlhu zrušená a to ku dňu 28.02.2015. Dňa 21.05.2015 správca na základe telefonického rozhovoru a mailovej komunikácie upozornil obec o stave nedoplatku, ktorý bol vo výške 761,76 eur. Následne obec listom zo dňa 26.05.2015 upozornila aby nedoplatok v čo najkratšej dobe uhradil. Stav nedoplatku k 30.06.2015 bol 502,51 eur.

Podľa čl. VIII ods. 4 písm. a) Nájomnej zmluvy prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä ak: nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu. Tým, že dlh na nájomnom presiahol výšku zábezpeky a nájomca bol v omeškaní viacerými splátkami nájomného, obec nepostupovala v zmysle nájomnej zmluvy a v zmysle ust. § 7 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí, podľa ktorého orgány obce a organizácie sú povinné používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku.

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 nenastala situácia, že by nebol niektorý z nájomných bytov obsadený.

Kontrolovaný subjekt odovzdal do užívania 14 b. j. v roku 2012. V priebehu roka 2013 ukončil tri nájomné vzťahy a následne uzatvoril nové, (z dôvodu vypovedania nájomnej zmluvy zo strany nájomcu a z dôvodu uplynutia nájomnej zmluvy). Počas roka 2014 bolo ukončených sedem nájomných zmlúv a následne boli uzatvorené nové (päť nových nájomných zmlúv a dve so starými nájomcami po prehodnotení podmienok). V roku 2015 boli ukončené dve nájomné zmluvy a následne uzatvorené nové. Obsadenosť bytov bola od ich prenajatia (r. 2012) až do času výkonu kontroly 100 %. Prehľad bytov vo vlastníctve obce je uvedený v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka č. 1 – Počet bytov v obci

	Spolu	V súkromnom vlastníctve	Vo verejnom vlastníctve	Podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci/meste v %
Počet bytov v obci/meste pred výstavbou nájomných bytov:	16	-	16	100
Počet bytov v obci/meste po výstavbe nájomných bytov:	30	-	30	100
Prírastok/úbytok:	14	-	14	-

Výstavbou nájomných bytov sa nezvýšil počet obyvateľov v obci. Vo VZN o podmienkach nájmu bytov má obec schválené, že bude nájomné byty prednostne prideľovať obyvateľom obce Šintava, z dôvodu riešenia bytovej otázky. Preto nebol zaznamenaný nárast počtu obyvateľov z dôvodu výstavby nájomných bytov. Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu bola táto podmienka schválená vo VZN preto, aby sa obyvatelia obce nepresťahovali do inej obce alebo mesta z dôvodu riešenia svojej bytovej situácie, čím by prišlo k poklesu počtu obyvateľov obce.

4 Správa a údržba nájomných bytov

Obec vykonávala správu bytového domu prostredníctvom bytového družstva ako správcu, s ktorým bola dňa 30.10.2012 uzatvorená Mandátna zmluva. Predmetom zmluvy bolo komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečoval pre obec:

1. prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva bytového domu,
2. služby a plnenia spojené s nájmom bytov v bytovom dome,
3. vedenie účtu domu v banke,
4. vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
5. iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s nájmom bytov v dome,
6. ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

K mandátnej zmluve bola podpísaná dňa 30.10.2012 „Dohoda mandátára a mandanta v bytovom dome Hradná č. 14 o spôsobe rozdelenia nákladov za dodávku tepla pre ústredné kúrenie (ďalej len „ÚK“) a teplú úžitkovú vodu (ďalej len „TÚV“), o rozpočítaní nákladov ÚK na byty, o rozpočítaní nákladov TÚV na byty, o rozpočítaní nákladov na studenú vodu (ďalej len „SV“) na byty pri ročnom rozpočítaní nákladov spojených s užívaním – nájmom bytu“.

Mesačný poplatok za výkon správy bol v sume 5,70 eur bez DPH na jeden byt.

Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv bola zahrnutá do mesačných predpisov nájomcov a vedená na osobitnom účte (analyticky odčlenená). NKÚ SR preveril výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv, t. j. ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Kontrolou bolo zistené, že obec ako vlastník netvorila fond prevádzky, údržby a opráv v predpísanej výške, t. j. minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, čím nekonala v súlade s § 18 ods. 2 zákona o dotáciách. Ročná tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv bola v sume 1 987,20 eur a mala byť minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, čo predstavovalo sumu 3 743,34 eur.

Z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv boli uskutočnené úhrady na dozor požiarnej ochrany, bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, výmenu stupačkového ventilu, opravu radiátorov, opravu kovania vchodových dverí, ročnú servisnú prehliadku a opravu kotlov a pod.

5 Splácanie podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB

Podľa zmluvy o poskytnutí podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB vo výške 560 695,65 eur bola dohodnutá splátka úveru vo výške 1 803,42 eur. Obec dňa 04.10.2011 požiadala ŠFRB o odklad splátok úveru z dôvodu platobnej neschopnosti o jeden rok. Zmluvné strany sa Dodatkom č. 1 k zmluve č. 202/373/2011 o poskytnutí podpory vo forme úveru uzatvorenej dňa 14.07.2011 dohodli na odklade splácania úveru od 01.11.2011 do 30.04.2012 a o zmene výšky mesačnej splátky, ktorá bola od mája 2012 vo výške 1 844,40 eur.

Ďalej NKÚ SR zistil, že obec dňa 29.03.2012 požiadala na dobu šesť mesiacov o doklad splátok z úveru ŠFRB z dôvodu nenaplnenia príjmovej časti rozpočtu obce. Zmluvné strany sa Dodatkom č. 2 k zmluve č. 202/373/2011 o poskytnutí podpory vo forme úveru uzatvorenej dňa 14.07.2011 dohodli na odklade splácania úveru od 01.05.2012 do 31.10.2012 a o zmene výšky mesačnej splátky, ktorá bola od novembra 2012 vo výške 1 872,01 eur. Prvá splátka úveru bola uhradená v novembri 2012.

Ďalej bolo preverené zaúčtovanie istiny a úrokov z úveru a zatriedenie výdavkov podľa rozpočtovej klasifikácie. Nedostatky zistené neboli.

Kontrolou splátok úveru bolo zistené, že obec vykonávala predbežnú finančnú kontrolu, ale nevyznačovala súlad s rozpočtom, osobitnými predpismi, uzatvorenými zmluvami a inými skutočnosťami uvedenými v uvedenom ustanovení, čím nepostupovala podľa ust. § 9 ods. 3 zákona o finančnej kontrole.

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

Príjmy/výdavky	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	spolu
Príjmy spolu	-	4 970,72	29 824,32	29 824,32	14 912,16	79 531,52
- z nárastu podielových daní	-	0	0	0	0	-
- z nájmu	-	4 970,72	29 824,32	29 824,32	14 912,16	79 531,52
- iné	-	-	-	-	-	-
Výdavky spolu	-	6 230,90	28 923,94	28 898,34	14 724,56	78 777,74
- na správu a údržbu bytov	-	215,33	1 399,82	1 374,22	1 102,40	4 091,77
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	-	5 735,77	27 244,32	27 244,32	13 622,16	73 846,57
- iné (poistenie BD)	-	279,80	279,80	279,80	-	839,40
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	-	-1 260,18	900,38	925,98	187,60	753,78

Bilancia (rozdiel príjmov a výdavkov) za obdobie rokov 2012 – 2015 predstavuje k 30.06.2015 spolu 753,78 eur. Najväčší podiel na zápornom výsledku za rok 2012 bolo obdobie výstavby nájomného bytového domu, keď obec musela splácať splátku termínovaného úveru aj v čase keď nemala žiadne príjmy z nájomného. Podielom na kladnom výsledku za obdobie rokov 2013 – 2015 bola skutočnosť, že obec začala splácať úverovú splátku ŠFRB v čase keď už mala príjem z nájomného. V rokoch 2013 – 2015 boli príjmy vyplývajúce z obstarania nájomných bytov vyššie ako výdavky.

Ďalej NKÚ SR zistil, že v kontrolovanom subjekte po skolaudovaní bytov neboli vykonané kontroly zo strany ŠFRB ani ministerstva.

Na základe výsledkov kontroly hospodárenia a nakladania obce s nájomnými bytmi NKÚ SR môže konštatovať, že napriek zisteným nedostatkom mala výstavba priaznivý charakter na vývoj obce, najmä z dôvodu riešenia bytovej otázky mladých rodín. Všetky byty boli počas celého kontrolovaného obdobia obsadené a obec aj v súčasnosti eviduje ďalšie žiadosti o pridelenie nájomných bytov.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali dňa 10.09.2015

PhDr. Katarína Baničová
vedúca kontrolnej skupiny

Ing. Vladimíra Sládečková
členka kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa 11.09.2015

Miroslav Holička
starosta obce

Príloha č. 1

Fotodokumentácia z fyzickej obhliadky zo 04.08.2015

