

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia: 1411/01
Zo dňa: 01.06.2015

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

Z-008223/2015/1070/KZC



PROTOKOL

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

Obec Župkov

Banská Bystrica september 2015

Zhrnutie:

Obstarávanie sociálneho bývania je celospoločensky významnou témou, dotýkajúcou sa nielen zlepšovania kvality života občanov Slovenskej republiky, ale aj 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:

- nedodržanie termínu začatia stavby podľa zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov a zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie technickej vybavenosti,
- účtovný doklad neobsahoval všetky zákonné náležitosti,
- nájomný bytový dom nebol odpisovaný počas predpokladanej doby používania,
- pridelenie bytov neoprávneným osobám a tým zároveň porušenie finančnej disciplíny,
- nájomné zmluvy neobsahovali všetky zákonné náležitosti,
- uzavretie nájomných zmlúv na dlhšie obdobie ako stanovuje zákon o dotáciách,
- uhrádzanie finančnej zábezpeky skôr ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,
- použitie finančnej zábezpeky na úhradu splátok úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania,
- nevedenie finančných zábezpek na osobitnom účte,
- tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv ročne v nižšej výške ako 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu,
- nesprávne zatriedenie úrokov pri splátkach úveru,
- nevykonanie predbežnej finančnej kontroly pred každou splátkou úveru.

Podľa poverenia predsedu Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky č. 1411/01 z 01.06.2015 vykonali:

Mgr. Zora Krnová, vedúca kontrolnej skupiny
Ing. Peter Krajniak, člen 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 (ďalej len „ŠFRB“) a zhodnotenie využívania nájomných bytov v praxi.

Kontrola bola vykonaná v čase od 17.06.2015 do 04.09.2015 v kontrolovanom subjekte

obec Župkov, Župkov 12, 966 71 Župkov, IČO 00321133

za kontrolované obdobie rokov 2011 – 2015 a 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 štandardmi, ktoré vychádzajú zo základných princípov kontroly (ISSAI 100 – 400) v rámci medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií.

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

Počas výkonu kontroly bolo zistené:

Všeobecné informácie o kontrolovanom subjekte a o podpore poskytnutej z prostriedkov ŠFRB a o dotáciách zo štátneho rozpočtu

Obec Župkov (ďalej aj „obec“ alebo „kontrolovaný subjekt“) je samostatným územným samosprávnym a správnym celkom Slovenskej republiky združujúcim občanov, ktorí majú na jej území trvalý pobyt. Je právnickou osobou samostatne hospodáriacou s vlastným majetkom a so svojimi finančnými zdrojmi za podmienok stanovených zákonom a všeobecne záväznými nariadeniami obce. K 31.12.2014 mala obec 871 obyvateľov.

Samosprávu obce vykonávali obyvatelia obce prostredníctvom obecného zastupiteľstva (ďalej aj „ObZ“) zloženého zo siedmych poslancov a starostu obce. Obecný úrad zabezpečoval organizačné a administratívne veci pre ObZ a starostu. Základným normatívno-právnym a organizačným predpisom obce bol „Štatút obce Župkov“, schválený 26.05.2010 uznesením ObZ č. 30/2010, účinný od 11.06.2010.

Obec v priebehu rokov 2009 až 2015 obstarala päť nájomných bytových domov, z toho tri boli nadobudnuté výstavbou a dva boli nadobudnuté kúpou. Ku kontrole bol vybratý bytový dom č. 274 pozostávajúci zo 16 bytových jednotiek (ďalej len „BD 16 b. j.“), nadobudnutý výstavbou.

V súvislosti s výstavbou BD 16 b. j. kontrolovaný subjekt podal tri žiadosti.

Žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov v sume 203 240,00 EUR bola podaná Ministerstvu dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MDVaRR SR“) prostredníctvom miestne príslušného krajského stavebného úradu (ďalej len „KSÚ“) 31.01.2011. V žiadosti boli uvedené predpokladaná výstavba v termíne 05/2011 až 08/2012, výmera budúcich bytov, oprávnené náklady stavby v sume 677 498,11 EUR, oprávnené náklady stavby na 1 m² podlahovej plochy v sume 899,97 EUR, podiel požadovanej dotácie z oprávnených nákladov stavby 30 % a úver zo ŠFRB v sume 474 248,677 EUR.

Žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie technickej vybavenosti v sume 32 960,00 EUR bola podaná MDVaRR SR prostredníctvom KSÚ tiež 31.01.2011. V žiadosti boli uvedené výstavba v termíne 05/2011 až 08/2012, oprávnené náklady v sume 66 864,75 EUR a zdroje obce v sume 73 039,00 EUR.

Žiadosť o poskytnutie podpory vo forme úveru v sume 474 240,00 EUR bola podaná ŠFRB prostredníctvom Mestského úradu v Žarnovici 14.02.2011. V žiadosti boli uvedené výstavba v termíne 05/2011 až 08/2012, obstarávacia cena v sume 677 498,11 EUR a vlastné zdroje obce v sume 203 249,433 EUR.

Na základe uvedených žiadostí boli uzavreté tri zmluvy.

Zmluva č. 0079-PRB/2011 z 03.06.2011 o poskytnutí dotácie na obstaranie 16 nájomných bytov (ďalej len „zmluva č. 0079-PRB/2011“) medzi obcou a MDVaRR SR bola uzavretá podľa § 16 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“). Jej predmetom bolo poskytnutie dotácie v sume 203 240,00 EUR prostredníctvom KSÚ formou bezhotovostnej úhrady faktúry vystavenej zhotoviteľom stavby pre obec za stavebné práce a zrealizované dodávky. Čerpanie dotácie bolo podmienené úhradou projektových a stavebných prác z vlastných zdrojov obce a predložením dokladu o úhrade KSÚ. Výstavba sa mala zrealizovať v termíne 05/2011 až 08/2012 s termínom kolaudácie 11/2012. Zmluva uvádzala aj oprávnené náklady stavby v sume 677 498,11 EUR a vlastné zdroje v sume 474 258,11 EUR.

Zmluva č. 0080-PRB/2011 z 03.06.2011 o poskytnutí dotácie na obstaranie technickej vybavenosti (ďalej len „zmluva č. 0080-PRB/2011“) medzi obcou a MDVaRR SR bola uzavretá podľa § 16 zákona o dotáciách. Jej predmetom bolo poskytnutie dotácie v sume 32 960,00 EUR na technickú vybavenosť (ďalej len „TV“) podmieňujúcu výstavbu 16 nájomných bytov prostredníctvom miestne príslušného KSÚ formou bezhotovostnej úhrady faktúry vystavenej zhotoviteľom stavby pre obec za vykonané práce. Čerpanie dotácie bolo podmienené úhradou prác z vlastných zdrojov obce v sume 474 258,11 EUR a predložením dokladu o úhrade KSÚ. Výstavba sa mala zrealizovať v termíne 05/2011 až 08/2012 s termínom kolaudácie 11/2012. Zmluva uvádzala aj oprávnené náklady stavby v sume 66 864,75 EUR a vlastné zdroje v sume 33 904,75 EUR.

Zmluva č. 612/429/2011 o poskytnutí podpory vo forme úveru z 25.07.2011 (ďalej len „zmluva č. 612/429/2011“) bola uzavretá medzi obcou a ŠFRB podľa zákona č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“) a § 497 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov. Predmetom zmluvy bolo poskytnutie úveru v sume 474 240,00 EUR obci na výstavbu 16 nájomných bytov s lehotou splatnosti do 30 rokov od otvorenia účtu v banke. Lehota výstavby bola stanovená na 24 mesiacov odo dňa otvorenia účtu v banke. Suma prvej až predposlednej splátky bola určená na 1 525,34 EUR, suma poslednej splátky ako zostatok dlhu. Dodatkom č. 1 zo 14.12.2011 bol dohodnutý odklad splácania úveru od 01.11.2011 do 30.04.2012 a zmena mesačnej splátky od mája 2012 na 1 555,40 EUR, pričom poslednou splátkou zostal zvyšok dlhu. Zmluva č. 612/429/2011 vymedzila pre obec niekoľko povinností, napr. použiť

úver na daný účel, vykonať stavbu v súlade s projektovou dokumentáciou, zmluvou o dielo a schváleným rozpočtom, zabezpečiť činnosť stavebného dozoru, zachovať nájomný charakter domu minimálne 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia či zaručiť úver zo strany zaistovacej banky.

1 Obstaranie nájomných bytov

Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí 03.12.2010 prijalo päť uznesení súvisiacich s BD 16 b. j.

Uznesením č. 69/2010 bolo schválené pokračovanie v investičnom zámere obce – výstavbe 64 nájomných bytov výstavbou BD 16 b. j. a prislúchajúcej TV. Uznesením č. 70/2010 bol schválený spôsob financovania výstavby nájomných bytov, spôsob financovania výstavby TV k nájomným bytom a súhlas s nájomným charakterom bytov. Uznesením č. 71/2010 bol schválený súhlas s predložením žiadosti o poskytnutie podpory z prostriedkov ŠFRB vo výške 70 % obstarávacej ceny bytov, s predložením žiadosti o poskytnutie dotácie od MDVaRR SR na obstaranie nájomných bytov vo výške 30 % obstarávacej ceny bytov a s predložením žiadosti o poskytnutie dotácie od MDVaRR SR na výstavbu TV vo výške do 50 % z celkovej ceny TV. Uznesením č. 72/2010 boli schválené ručenie bankovou zárukou na zabezpečenie záväzku za úver od ŠFRB na výstavbu nájomných bytov a zabezpečenie bankovej záruky vlastnou biankozmenkou obce. Uznesením č. 73/2010 bolo obci uložené vyčleňovať v rozpočte v budúcich rokoch finančné prostriedky na zabezpečenie splácania poskytnutého úveru zo ŠFRB na výstavbu nájomných bytov počas celej doby jeho splatnosti.

Uznesením č. 7/2013 z 25.01.2013 ObZ súhlasilo s návrhom na vklad záložného práva na BD 16 b. j. do katastra nehnuteľností v prospech MDVaRR SR na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči záložcovi podľa zmluvy č. 0079-PRB/2011 v sume 203 240,00 EUR.

Obec obstarala tri nájomné bytové domy počas kontrolovaného obdobia. Na výstavbu BD 16 b. j. bolo vykonané verejné obstarávanie.

Verejné obstarávanie obec zabezpečila prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na základe mandátnej zmluvy z 24.09.2010. Išlo o podlimitnú zákazku. Žiadosť o poskytnutie súťažných podkladov podali traja dodávatelia, no ponuku napokon predložil len jeden – obchodná spoločnosť so sídlom v Banskej Štiavnici, ktorej ponuka bola aj prijatá. Zmluva o dielo č. 5051/2010 z 26.11.2010 (ďalej len „ZoD č. 5051/2010“) bola uzavretá na vysúťažенú cenu 752 004,70 EUR s DPH a v súlade s projektom a v rozsahu výkazu výmer, ktorý bol súťažným podkladom vo verejnom obstarávaní. Dodatkom č. 1 z 03.01.2011 bola zmenená cena diela z dôvodu zmeny sadzby DPH na 758 324,06 EUR. Dodatkom č. 2 z 13.09.2012 bola znížená cena diela na 742 712,86 EUR v dôsledku nerealizácie prípojky plynu a úpravy povrchu existujúcich miestnych komunikácií a spevnených plôch. K ZoD č. 5051/2010 neboli vyhotovené dodatky, ktoré by navýšili celkovú cenu diela podstatným spôsobom, alebo dodatky na časti diela, ktoré mali byť zahrnuté v pôvodnej cenovej ponuke.

Kontrolou dodržania podmienok vyplývajúcich zo zmluvy č. 612/429/2011 bolo zistené, že obec postupovala v zmysle tejto zmluvy, najmä, že faktúry za vykonané práce na BD 16 b. j. a prislúchajúcej TV obsahovali súpisy vykonaných prác, boli podpísané oprávnenými osobami, obsahovali náležitosti podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, že stavba bola vykonaná v súlade s projektovou dokumentáciou, zmluvou a schváleným rozpočtom, že úver bol použitý na vymedzený účel, že na náklady obce bola zabezpečená činnosť stavebného dozoru a že bol zachovaný nájomný charakter domu. Obec postupovala v zmysle zmluvy č. 612/429/2011, keď dodržala lehotu výstavby 24 mesiacov a zaručila úver prostredníctvom zmluvy o vystavení platobnej bankovej záruky zo 14.02.2011.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky (ďalej len „NKÚ SR“) preveril aj dodržanie podmienok vyplývajúcich zo zmlúv č. 0079-PRB/2011 a č. 0080-PRB/2011.

Stavenisko bolo podľa zápisu v stavebnom denníku odovzdané zhotoviteľovi 15.08.2011, čím nebol dodržaný čl. II, ods. 1 písm. g) oboch uvedených zmlúv, podľa ktorého bol termín začatia stavby máj 2011. Ďalšie termíny, konkrétne termín dokončenia stavieb a termín ich kolaudácie boli dodržané. Obec zabezpečila na stavbách počas ich realizácie výkon odborného technického dozoru, použila dotácie na uvedený účel, predkladala KSÚ faktúry vystavené zhotoviteľom stavby po overení povereným zamestnancom obce a osobou vykonávajúcou odborný technický dozor, predložila technicko-ekonomické hodnotenie stavby a na stavbu zriadila záložné právo v prospech MDVaRR SR.

Trvalé užívanie BD 16 b. j. vrátane TV bolo povolené kolaudačným rozhodnutím zo 06.09.2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť 11.09.2012.

BD 16 b. j. aj prislúchajúca TV boli zaradené do majetku obce k 31.12.2012, BD 16 b. j. v obstarávacej cene 677 498,11 EUR a TV v obstarávacej cene 66 864,75 EUR.

Na karte majetku k BD 16 b. j. neboli uvedené obstarávacia cena, dátum jej vyhotovenia a presný dátum zaradenia do majetku, čím nebol dodržaný § 10 ods. 1 písm. c) až e) zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), podľa ktorého účtovný doklad je preukázateľný účtovný záznam, ktorý musí obsahovať náležitosti podľa písm. a) až g) citovaného paragrafu.

Obec odpisovala BD 16 b. j. aj prislúchajúcu TV s dobou odpisovania 20 rokov, čím nepostupovala v súlade s § 30 ods. 2 opatrenia Ministerstva Financíí Slovenskej republiky č. MF/16786/2007-31 z 08.08.2007, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a o rámcovej účtovej osnove pre rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie, štátne fondy, obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov (ďalej len „opatrenie č. MF/16786/2007-31“), podľa ktorého dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku v nadväznosti na § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve, podľa ktorého je účtovná jednotka povinná dodržiavať platné postupy účtovania.

Obstarávacia cena BD 16 b. j. a prislúchajúcej TV bola z účtovného hľadiska overená kontrolou 18 došlých faktúr za obdobie september 2011 až september 2012 v celkovej sume 710 458,11 EUR.

Kontrolou bolo zistené, že skutočná obstarávacia cena BD 16 b. j. bola 677 498,11 EUR a prislúchajúcej TV bola 66 864,75 EUR. Súčasťou obstarávacej ceny boli projektová dokumentácia, stavebné práce a iné práce, ktoré vznikli v súvislosti so stavbou. Geologické a geodetické práce samostatne na BD 16 b. j. do jeho obstarávacej ceny neboli zahrnuté, nakoľko tieto sa pre výstavbovú časť pozemku robili pri stavbe dvoch pred ním postavených bytových domov s 24 bytovými jednotkami.

Cena obstarania BD 16 b. j., vypočítaná ako obstarávacia cena pre poskytnutie úveru zo ŠFRB neobsahovala neoprávnené výdavky podľa § 9 ods. 5 zákona o ŠFRB.

Výstavbou BD 16 b. j. bolo obstaraných 16 nájomných bytov, z toho osem dvojizbových nájomných bytov s podlahovou plochou 52,69 m² a osem jednoizbových nájomných bytov s podlahovou plochou 41,41 m².

BD 16 b. j. bol z hľadiska počtu a výmery bytov obstaraný v súlade s údajmi zo žiadosti o poskytnutie dotácie, zo žiadosti o poskytnutie úveru a z projektovej dokumentácie.

Priemerná podlahová plocha obstaraných nájomných bytov bola 47,05 m², čiže nepresiahla maximum uvedené v § 11 ods. 1 písm. b) zákona o dotáciách. Suma skutočne vynaložená na 1 m² podlahovej plochy bytu bola 899,97 EUR.

2 Pridelovanie nájomných bytov

Počas kontrolovaného obdobia mala obec v platnosti dve všeobecne záväzné nariadenia – všeobecne záväzné nariadenie obce Župkov č. 1/2008 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu (ďalej len „VZN č. 1/2008“), schválené uznesením ObZ č. 7/2008 z 25.01.2008, ktoré nadobudlo účinnosť 14.02.2008 a všeobecne záväzné nariadenie č. 5/2013 o stanovení podmienok pridelovania a prenajímania nájomných bytov bežného štandardu (ďalej len „VZN č. 5/2013“), schválené uznesením ObZ č. 53/2013 z 11.12.2013, ktoré nadobudlo účinnosť 01.01.2014.

Podľa VZN č. 1/2008 malo byť pri pridelovaní bytov prioritne vyhovieť žiadateľom s trvalým pobytom v obci a potom bývalým obyvateľom obce, ktorí sa chceli do obce vrátiť. Žiadateľ musel zdokumentovať svoj príjem a doložiť potvrdenie o tom, že nevlastní nehnuteľnosť. VZN č. 1/2008 ďalej upravovalo maximálnu dobu uzavretia nájomných zmlúv, podmienku pre bývanie v bezbariérovom byte, právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, zloženie finančnej zábezpeky za užívanie bytu a špecifikáciu nájomcu takéhoto bytu.

Podľa VZN č. 5/2013 bol žiadateľ o byt povinný predložiť potvrdenie o príjme, potvrdenie o tom, že nevlastní nehnuteľnosť a potvrdenie o neexistencii nedoplatkov voči obci. Obec mala prioritne uspokojiť žiadosti občanov s trvalým pobytom v obci. VZN č. 5/2013 upravovalo aj podmienku pre bývanie v bezbariérovom byte, podrobnosti o výpočte mesačného príjmu a životného minima, náležitosti nájomnej zmluvy, právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, zloženie finančnej zábezpeky za užívanie bytu, povinnosť tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv, možnosť uzavretia nájomnej zmluvy s inou fyzickou osobou, nespĺňajúcou predpísané podmienky maximálne na 1 rok, povinnosť uzavrieť nájomnú zmluvu až po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia či povinnosť umožniť kontrolu technického stavu bytu kontrolným orgánom a iným.

Obec nestanovila konkrétny postup pridelovania bytov od prijatia žiadosti cez jej posúdenie až po spôsob zostavenia poradia prijatých žiadostí.

Podľa zápisu zo zasadnutia bytovej komisie pri ObZ z 09.05.2012 bolo obci doručených 29 žiadostí o pridelenie nájomných bytov. Nie všetci žiadatelia predložili požadované doklady (potvrdenie o príjme, čestné prehlásenie o nevlastnení nehnuteľnosti a zloženie členov domácnosti), niektorí od žiadosti odstúpili a niektorí nespĺnili podmienky pridelenia nájomného bytu. Obec po posúdení doručených žiadostí z nich vybrala 12, ktoré zodpovedali kritériám výberu podľa v tom čase platného všeobecne záväzného nariadenia. K 31.12.2012 boli aj zvyšné štyri byty obsadené, pričom bytová komisia pri ObZ už ale neskôr nezasadala z dôvodu neprítomnosti jedného jej člena a zároveň poslanca ObZ. Osoby, ktorých žiadostiam sa vyhovieť si jednotlivé byty rozdelili na základe losovania.

Splnenie podmienok zo strany nájomcov do konca výkonu kontroly ešte nebolo podľa § 12 zákona o dotáciách prehodnocované, keďže nájomné zmluvy s prvými nájomcami boli uzavreté do 15.09.2015 a nevyskytol sa prípad uzavretia novej nájomnej zmluvy s tým istým nájomníkom.

Všetkých 16 preverených nájomných zmlúv bolo uzavretých až po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na BD 16 b. j. v zmysle § 12 ods. 9 zákona o dotáciách, jedenásť z nich 15.09.2012, ostatné do 31.12.2012.

V dvoch prípadoch bola nájomná zmluva uzavretá s osobami, ktorých príjem prevyšoval maximum stanovené vo VZN č. 5/2013, čím nebol dodržaný čl. 3 ods. 2 VZN č. 5/2013, podľa ktorého takéto osoby nie sú osobami oprávnenými na bývanie v nájomnom byte bežného štandardu. Zároveň nebol dodržaný § 22 ods. 3 zákona o dotáciách, ktorý vymedzuje podmienky pre status osoby oprávnenej na sociálne bývanie. V oboch uvedených prípadoch bola nájomná zmluva uzavretá na obdobie dlhšie ako jeden rok, čím nebol dodržaný čl. 3 ods. 7 VZN č. 5/2013 a zároveň § 12 ods. 6 zákona o dotáciách, podľa ktorého ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3, môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

Obec nedodržaním podmienok stanovených pri prideľovaní nájomných bytov v zákone o dotáciách porušila 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.

Systém prideľovania bytov nebol nastavený tak, aby obmedzil ovplyvňovanie alebo subjektívne posudzovanie pri ich prideľovaní.

Ani v jednej z uzavretých nájomných zmlúv nebol uvedený začiatok nájmu, čím obec nedodržala § 12 ods. 1 písm. a) zákona o dotáciách, podľa ktorého nájomná zmluva musí obsahovať začiatok nájmu.

Pred uzavretím kontrolovaných nájomných zmlúv bola vykonaná predbežná finančná kontrola podľa § 9 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“).

Všetky uzavreté nájomné zmluvy obsahovali ustanovenie o finančnej zábezpeke.

Výška finančnej zábezpeky dohodnutá vo všetkých preverených nájomných zmluvách bola nižšia príp. sa rovnala výške šesťmesačného nájomného vyplývajúceho z týchto zmlúv, čím bol dodržaný § 12 ods. 7 zákona o dotáciách.

Porovnaním dátumov uzavretia nájomných zmlúv a dátumov úhrad finančných zábezpek bolo zistené, že v deviatich prípadoch bola finančná zábezpeka uhradená obci skôr ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, čím nebol dodržaný § 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.

Obec v období máj až august 2012 použila prostriedky zo zložených finančných zábezpek v sume 6 217,60 EUR na úhradu štyroch splátok úveru poskytnutého zo ŠFRB, čím nekonala v súlade s § 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. Úhradou splátok úveru zo ŠFRB z prostriedkov finančných zábezpek obec zároveň nekonala v súlade s § 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 (ďalej len „zákon o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy“), podľa ktorého sa záväzky obce vyplývajúce z plnenia povinností ustanovených osobitnými predpismi, uhrádzajú z rozpočtu obce.

Obec nevedla finančné zábezpeky na osobitnom účte, čím nekonala v súlade s § 12 ods. 8 zákona o dotáciách, podľa ktorého finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu

vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. V tomto smere bolo obci odporučené, aby si na finančné zábezpeky zriadila v banke osobitný účet.

3 Využívanie bytov

Stanovenie cien nájmu bolo preverené pri nájomných zmluvách a mesačných zálohových predpisoch všetkých 16-tich bytov v BD 16 b. j. Kontrolou bolo zistené, že výška ročného nájomného, stanovená obcou pre jedno aj dvojizbové byty, bola nižšia ako maximálna možná výška ročného nájomného uvedená v § 2 opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Obec stanovila ceny mesačných nájmov tak, aby ich súčet pokrýval celú mesačnú splátku úveru zo ŠFRB. V prípade jednoizbových bytov bola suma nájomného stanovená na 97,00 EUR a v prípade dvojizbových bytov na 117,00 EUR. Tieto ceny boli stanovené ako fixné na celú dobu splácania úveru.

Obec účtovala predpis nájmu na začiatku roka na celý rok dopredu za všetky bytovky spolu – zápis 374/648 a následne na základe mesačných výpisov z banky účtovala úhrady nájmu – zápis 221/374. Zároveň obec viedla pomocnú evidenciu členenú podľa bytových domov aj jednotlivých bytov, čo jej umožňovalo mať detailný prehľad o výške úhrad nájmu, dátume úhrady, dlžných sumách a pod., vrátane vyúčtovania zálohových platieb.

Úhrady nájmov boli preverené na vzorke ôsmich bytov vybratých neštatisticky na základe odborného úsudku kontrolóra za obdobie od 15.09.2012 do 30.04.2015. Celková suma preverených úhrad nájmu bola 33 020,50 EUR. Podľa nájomných zmlúv boli nájomníci povinní uhrádzať nájom do 10. kalendárneho dňa v mesiaci na účet v banke. Zo vzorky vybratej ku kontrole tento termín dodržiaval len jeden nájomník, u troch nájomníkov bolo zistené nepravidelné uhrádzanie nájomného s omeškaním jeden až tri mesiace – úhrady naraz za všetky omeškané mesiace. Ostatní uhrádzali nájomné pravidelne, ale s rôznym omeškaním (cca do 18. kalendárneho dňa v mesiaci). Z pomocnej evidencie bolo zistené, že nedoplatky na nájomnom boli k 31.12.2014 v sume 1 608,89 EUR. Podľa čl. V ods. 5 nájomnej zmluvy „v prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov“. Podľa vyjadrenia starostu, obec v kontrolovanom období v súvislosti s oneskorenými platbami nepožadovala úroky z omeškania. Pokiaľ dlžná suma nepresiahla výšku zloženej finančnej zábezpeky, nájomníci boli na vyrovnanie nedoplatkov vyzývaní telefonicky. Neuplatnením si nároku na úroky z omeškania obec nepostupovala v súlade s § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podľa ktorého sú orgány obce povinné používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi.

Obec Župkov nemusela v období od kolaudácie bytov do 30.06.2015 zabezpečiť žiadnemu nájomcovi alebo členovi jeho domácnosti náhradné ubytovanie v zmysle § 712 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Kontrolou obsadenosti bytov za obdobie od kolaudácie do 30.06.2015 bolo zistené, že zo 16 bytov sa v 11 bytoch nájomníci nemerili. V ostatných bytových jednotkách došlo k viacerým zmenám nájomníkov, taktiež bola zrealizovaná výmen bytov. Priemerná obsadenosť bytov v tomto období bola 99,5 %.

Štruktúra bytov v obci pred a po výstavbe BD 16 b. j. je uvedená v tabuľke č. 1.

Tabuľka č. 1

Legenda	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	52	4	48	92,3
Počet bytov v obci po výstavbe nájomných bytov	68	4	64	94,1
Prírastok	16	0	16	x

zdroj: obec Župkov

Výstavbou BD 16 b. j. sa v obci zvýšil podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov z 92,3 % na 94,1 %.

Z údajov poskytnutých obcou bolo zistené, že v súvislosti s výstavbou a prenajatím nájomných bytov v dome č. 274 sa k 31.12.2014 zvýšil počet obyvateľov s trvalým pobytom v obci o 27 na konečných 871.

4 Správa a údržba

Obec v kontrolovanom období nemala uzatvorenú zmluvu o výkone správy so správcom a správu BD 16 b. j. vykonávala vo vlastnej réžii. Agendu správy bytových domov mala na starosti administratívna pracovníčka, účtovanie vykonávala účtovníčka – obidve boli zamestnankyňami obce.

V zmysle § 18 ods. 2 zákona o dotáciách, vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FO“) ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Obec mala v platnosti VZN č. 6/2013 O tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Župkov (ďalej len „VZN č. 6/2013“) účinné od 01.01.2014, v zmysle ktorého sa tvorba FO určuje vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Boli preverené predpisy mesačných záloh a nájomné zmluvy nájomníkov všetkých 16-tich bytov v BD 16 b. j. Kontrolou bolo zistené, že tvorba FO bola súčasťou „Predpisu mesačných záloh“, a to nasledovne:

- 10,00 EUR mesačne od kolaudácie do 31.12.2014
- 20,00 EUR mesačne od 01.01.2015

nezávisle od veľkosti bytu.

Prepočtom k obstarávacej cene bytov bolo zistené, že FO bol tvorený v zákonom stanovenej výške len od 01.01.2015. V období od uzatvorenia nájomných zmlúv až do 31.12.2014 obec tvorila FO v sume 1 920,00 EUR ročne (podľa prepočtov suma mala byť minimálne 3 721,79 EUR), čo bolo menej ako 0,5 % z obstarávacej ceny bytu, čím nepostupovala v súlade s § 18 ods. 2 zákona o dotáciách.

Finančné prostriedky FO obec nevedla na osobitnom účte, ale analyticky odčlenené na účte 221 20 – Bankové účty za všetky bytovky obce spolu, čo nebolo v súlade s čl. 5 VZN č. 6/2013, podľa ktorého sa FO vedie na nájomnom účte a analyticky sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.

Použitie prostriedkov FO bolo upravené vo VZN č. 6/2013 v článku 4. Boli preverené všetky doklady týkajúce sa úhrady z FO v roku 2014. Na dokladoch bolo vyznačené vykonanie

predbežnej finančnej kontroly v súlade s § 9 ods. 2 zákona o finančnej kontrole. Prostriedky FO vo výške 882,00 EUR boli použité na revíziu plynových kotlov, servis čističky odpadových vôd (ďalej len „ČOV“) a deratizáciu.

Bežnú údržbu bytov a príslušného okolia BD 16 b. j. vykonávali aj hradili nájomníci. Táto povinnosť bola uvedená v nájomných zmluvách v článku VI ods. 1 písm. d) a k). Išlo najmä o upratovanie spoločných priestorov, zametanie chodníkov, odpratávanie snehu, výmenu žiaroviek v bytoch a rôzne drobné opravy.

Obec zabezpečovala kosenie okolia s využitím pracovníkov vykonávajúcich verejnoprospešné práce. Drobnú údržbu spoločných priestorov vykonával technický pracovník obce.

Údržbu a servis kotlov, hasiacich prístrojov, komínov, ČOV, plynových rozvodov, bleskozvodov, elektrických zariadení a elektrickej inštalácie obec zabezpečovala prostredníctvom externých spoločností. Tieto činnosti boli v zmysle VZN č. 6/2013 hradené z prostriedkov FO.

Náklady na správu a údržbu BD 16 b. j., ktoré boli hradené z prostriedkov obce boli v sume 398,96 EUR v roku 2012, 1 515,96 EUR v roku 2013 a 2 146,91 v roku 2014. Uvedené sumy zahŕňali pomernú časť nákladov na prevádzkovanie verejnej kanalizácie a na rozbor ČOV. Neboli tu zahrnuté pomerné časti nákladov na mzdu administratívnej pracovníčky, účtovníčky ani technického pracovníka obce, nakoľko tieto náklady obec nevedela exaktne vyčíslieť.

5 Splácanie podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB

Obec sa v zmysle článku V. ods. 5.1 zmluvy č. 612/429/2011 zaviazala pravidelne splácať úver do 15. kalendárneho dňa v mesiaci.

Splácanie úveru bolo preverené na vzorke splátok – všetky splátky úveru zo ŠFRB realizované v roku 2014 v celkovej sume 18 664,80 EUR. Kontrolou bolo zistené, že obec uhrádzala splátky načas a v zmluvne dohodnutej výške okrem mesiacov február, marec a október, keď došlo k omeškaniu z dôvodu poruchy technického zariadenia potrebného pre realizáciu platieb cez internet. ŠFRB požadoval z titulu omeškaných splátok úveru úrok z omeškania v sume 13,96 EUR.

Splátky úveru (istina aj úroky) boli vedené na účte 479 – Ostatné dlhodobé záväzky a zatriedené na podpoložke 821 007 – Splácanie tuzemskej istiny z ostatných úverov, pôžičiek a finančných výpomocí dlhodobých ekonomickej klasifikácie rozpočtovej klasifikácie. Na základe štvrťročných výpisov zo ŠFRB boli úroky následne preúčtované na účet 562 – Úroky a zatriedené na podpoložke 651 002 – Splácanie úrokov v tuzemsku banke a pobočke zahraničnej banky. Zatriedením splátok úrokov na podpoložku 651 002 obec nepostupovala v súlade s opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 08.12.2004 č. MF/010175/2004-42, ktorým sa ustanovuje druhová klasifikácia, organizačná klasifikácia a ekonomická klasifikácia rozpočtovej klasifikácie v znení neskorších opatrení, podľa ktorého sa splácanie úrokov v tuzemsku subjektu verejnej správy zatrieduje na podpoložku 651 003. Zároveň nebol dodržaný § 4 ods. 7 zákona o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy, podľa ktorého sa v rozpočte obce uplatňuje rozpočtová klasifikácia v nadväznosti na § 4 ods. 4 zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy, podľa ktorého povinnosť uplatňovať rozpočtovú klasifikáciu sa vzťahuje na všetky subjekty verejnej správy.

Obec pred jednotlivými splátkami úveru nevykonala predbežnú finančnú kontrolu, čím nepostupovala v súlade s § 6 ods. 1 zákona o finančnej kontrole, podľa ktorého predbežnou finančnou kontrolou orgán verejnej správy overuje každú pripravovanú finančnú operáciu. Zároveň nebol dodržaný § 9 ods. 1 písm. a) a e) zákona o finančnej kontrole, podľa ktorého predbežnou finančnou kontrolou sa so zameraním na hospodárnosť, efektívnosť, účinnosť a účelnosť

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

pri hospodárení s verejnými prostriedkami overuje súlad finančnej operácie alebo jej časti s rozpočtom orgánu verejnej správy a s uzatvorenými zmluvami.

Príjmy a výdavky vyplývajúce z obstarania nájomných bytov v BD 16 b. j. sú uvedené v tabuľke č. 2.

Tabuľka č. 2

v EUR

Príjmy/Výdavky	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	spolu
Príjmy spolu, z toho:	-	5 586,00	20 544,00	25 660,78	26 797,73	78 588,51
- z nárastu podielových daní	-	-	-	5 407,78	6 253,73	11 661,51
- z nájmu	-	5 586,00	20 544,00	20 253,00	20 544,00	66 927,00
- iné	-	-	-	-	-	-
Výdavky spolu, z toho:	-	16 065,55	20 518,54	21 149,49	11 017,42	68 751,00
- na správu a údržbu bytov	-	398,96	1 515,96	2 146,91	1 516,13	5 577,96
- na splátky úveru (úroky + istina)	-	15 554,00	18 664,80	18 664,80	9 332,40	62 216,00
- iné	-	112,59	337,78	337,78	168,89	957,04
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	-	-10 479,55	25,46	4 511,29	15 780,31	9 837,51

zdroj: obec Župkov

Výdavky obce v súvislosti s BD 16 b. j. boli plne pokryté príjmami okrem roku 2012, kedy výdavky prevyšovali príjmy o sumu 10 366,96 EUR. Rozdiel bol spôsobený začatím splácania úveru ešte pred kolaudáciou BD 16 b. j., kedy obec nemala žiadny príjem z nájomného. Sumy rozdielov príjmov a výdavkov uvedené v tabuľke č. 2 po jednotlivých rokoch môžu byť skreslené vzhľadom na skutočnosť, že obec nevedela vyčíslit' reálne výdavky na mzdy pracovníkov zabezpečujúcich správu a údržbu BD 16 b. j.

ŠFRB ani MDVaRR SR po skolaudovaní BD 16 b. j. nevykonali kontrolu použitia poskytnutých finančných prostriedkov.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali dňa 20.08.2015

Mgr. Zora Krnová
vedúca kontrolnej skupiny

Ing. Peter Krajniak
člen kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa 16.09.2015

Ing. Ján Tomáš
starosta

Príloha č. 1



Bytový dom č. 274 – 16 bytových jednotiek – predný pohľad



Bytový dom č. 274 – 16 bytových jednotiek – bočná a zadná strana