

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia: 1392/01
Zo dňa: 01.06.2015

Počet výtlačkov: 2
Výtlačok číslo: 1
Počet strán: 15
Počet príloh: 1

Z-008376/2015/1100/HZA



PROTOKOL

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

Obec Bajč

Nitra august 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:

- nedodržanie postupov účtovania,
- nedodržanie rozpočtovej klasifikácie pri triedení niektorých výdavkov,
- nerealizovanie predbežnej finančnej kontroly,
- nedodržanie zákonnej doby nájmu v nájomných zmluvách,
- používanie finančnej zábezpeky zloženej nájomcami na úhradu výdavkov obce,
- netvorenie fondu prevádzky, údržby a opráv.

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

- upraviť odpisový plán majetku obce,
- usporiadať pohľadávky obce,
- nastaviť výšku nájomného tak, aby pokrývalo aj výdavky na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv.

Podľa poverenia predsedu Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky č. 1392/01 z 01.06.2015 vykonali:

Ing. Zuzana Hičáková, vedúca kontrolnej skupiny
Ing. Erika Grznárová, 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 (ďalej len „ŠFRB“) a zhodnotenie využívania nájomných bytov v praxi.

Kontrola bola vykonaná v čase od 12.06.2015 do 13.08.2015 v kontrolovanom subjekte

Obec Bajč, Bajč 130, 946 54 Bajč
IČO 00306363

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 (ďalej len „NKÚ SR“) v znení neskorších predpisov a so štandardmi, ktoré vychádzajú zo základných princípov kontroly 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:

Obec Bajč (ďalej aj „obec“), okres Komárno, Nitriansky samosprávny kraj, je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky, je právnickou osobou samostatne hospodáriacou s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami. Jednou zo základných úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov.

Obec financuje svoje potreby predovšetkým z vlastných príjmov, dotácií, zo štátneho rozpočtu a ďalších zdrojov. Na plnenie rozvojového programu obce alebo na plnenie inej úlohy, na ktorej má záujem štát, možno obci poskytnúť štátnu dotáciu. Obec zabezpečovala výkon samosprávnych činností podľa štatútu obce, všeobecne záväzných nariadení (ďalej len „VZN“) a ďalších dokumentov. K 31.12.2014 mala 1 235 obyvateľov.

Obec mala vypracovaný rozvojový program s názvom „Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Bajč na obdobie rokov 2009 – 2013“, kde bol analyzovaný aktuálny stav bytového fondu, ktorý celkovo charakterizoval nedostatok ubytovacích priestorov pre sociálne slabšie vrstvy a preto bolo medzi priority obce zahrnuté aj zabezpečenie prípravy lokalít pre výstavbu nájomných bytov a zabezpečenie financovania ich výstavby.

Z analýzy vyplynulo, že v obci od roku 1991 klesal počet trvale obývaných domov, čo bolo spôsobené viacerými faktormi, z ktorých najvýznamnejším bol odchod mladých ľudí. Keďže zámerom obce bolo zabrániť úbytku obyvateľstva a uľahčiť mladým rodinám zabezpečiť si vlastné bývanie, boli v obci postupne vystavané nájomné byty a to 2x7 bytových jednotiek, ktoré boli

postavené v roku 2009 a nájomne byty 2x11 bytových jednotiek (ďalej len „2x11 b. j.“), ktoré boli projektovo, stavebne a nájomne realizované v rozpätí rokov 2009 – 2013 a boli predmetom tejto kontroly.

Z uvedených dôvodov bol uznesením obecného zastupiteľstva (ďalej len „OZ“) 14.12.2009 schválený investičný zámer výstavby 2x11 b. j. Spôsob financovania prostredníctvom poskytnutia podpory vo forme úveru zo ŠFRB a poskytnutia dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „MDV a RR SR“) bol odsúhlasený uznesením OZ 15.12.2010. Financovanie výstavby 2x11 b. j. bolo zabezpečené zo ŠFRB v objeme 70 % a z dotácie MDV a RR SR v objeme 30 %.

Obec podala 28.02.2011 dve žiadosti o poskytnutie finančných prostriedkov na výstavbu 2x11 b. j. s celkovými oprávnenými nákladmi stavby v sume 986 321,44 eur, ktorými boli žiadosť o poskytnutie podpory ŠFRB a žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov s vyhlásením o potrebe poskytnutia dotácie na prislúchajúcu technickú vybavenosť MDV a RR SR prostredníctvom Krajského stavebného úradu v Nitre (ďalej aj „žiadosti“). Na základe akceptovania týchto žiadostí boli s obcou uzatvorené tri zmluvy:

- zmluva so ŠFRB č. 401/618/2011 o poskytnutí podpory vo forme úveru (ďalej len „úverová zmluva“) s nadobudnutím platnosti 05.09.2011, ktorej predmetom bolo poskytnutie podpory vo forme úveru v sume 690 425,00 eur na výstavbu nájomných bytov podľa projektovej dokumentácie schválenej v stavebnom konaní podľa zákona č. 607/2003 Z. z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“) a § 497 a nasledujúcich, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov na základe žiadosti obce č. 618/Ž/2011 z 21.03.2011,
- zmluva s MDV a RR SR o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov č. 0236-PRB/2011 (ďalej len „zmluva o poskytnutí dotácie“) s nadobudnutím platnosti 11.08.2011, ktorej predmetom bolo poskytnutie finančných prostriedkov formou dotácie v sume 295 890,00 eur podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“) na účel obstarania nájomných bytov,
- zmluva s MDV a RR SR o poskytnutí dotácie na technickú vybavenosť č. 0237-PRB/2011 (ďalej len „zmluva o poskytnutí dotácie na technickú vybavenosť“) s nadobudnutím platnosti 11.08.2011, ktorej predmetom bolo poskytnutie finančných prostriedkov formou dotácie v sume 17 000,00 eur podľa zákona o dotáciách, za účelom obstarania technickej vybavenosti prislúchajúcej k nájomným bytom.

1. Obstaranie nájomných bytov

Obec ako verejný obstarávateľ vykonala verejné obstarávanie stavebných prác na výstavbu nájomných bytov 2x11 b. j. v roku 2009 v zmysle aktuálneho zákona č. 25/2006 o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Víťazom verejnej súťaže na zhotoviteľa stavby sa stal uchádzač, ktorý ako jediný predložil ponuku v sume 1 129 659,75 eur. S úspešným uchádzačom bola 30.12.2009 uzatvorená zmluva o dielo č. 122009-06 2009 (ďalej aj „ZoD“), ku ktorej bol vypracovaný dodatok č. 1 z 15.02.2011, predmetom ktorého bola zmena ceny diela v dôsledku zmeny sadzby DPH s navýšením na sumu 1 139 152,68 eur. Ďalej bol k ZoD vypracovaný dodatok č. 2 z 16.11.2012, predmetom ktorého bola zmena termínov začatia plnenia výstavby z 05/2010 na 09/2011 a ukončenia výstavby z 09/2011 na 04/2013.

Kontrolou predložených dokumentov z vykonania verejného obstarávania neboli zistené nedostatky.

Kontrolou dodržania podmienok vyplývajúcich pre obec z úverovej zmluvy, zmluvy o poskytnutí dotácie a zmluvy o poskytnutí dotácie na technickú vybavenosť (ďalej aj „zmluvy“) bolo zistené, že:

- účel, na ktorý boli poskytnuté finančné prostriedky vo forme úveru a nenávratného finančného príspevku bol dodržaný zrealizovaním stavby 2x11 b. j. a prislúchajúcej technickej vybavenosti,
- termín ukončenia stavby 2x11 b. j. bol stanovený v zmysle dodatku č. 2 k ZoD na 04/2013, zhotoviteľ diela odovzdal stavbu k 23.03.2013 na základe odovzdávajúceho protokolu o prevzatí budovy alebo stavby, čím bola dodržaná lehota výstavby maximálne 24 mesiacov odo dňa poskytnutia podpory obci zo ŠFRB,
- obci bolo vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie na povolenie užívania stavby 2x11 b. j. k 10.05.2013, čo bolo v súlade s dodatkom č. 2 ZoD, kde termín kolaudácie stavby bol stanovený na 07/2013,
- zabezpečenie úveru bolo obcou zrealizované formou záložnej zmluvy č. 401/618/211 podľa č. V 3316/13 zo 17.01.2013 a zápisom záložného práva na príslušnom katastrálnom úrade.

Overenie plnenia ostatných podmienok vyplývajúcich zo zmlúv, je súčasťou nasledujúcich bodov protokolu o výsledku kontroly.

Súčasťou kontroly NKÚ SR bolo preverenie ceny obstarania stavby 2x11 b. j. z účtovného hľadiska. Súčasne bolo overené uskutočňovanie predbežnej finančnej kontroly (ďalej len „PFK“) v zmysle 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“).

Cena stavby 2x11 b. j. uvedená v žiadostiach bola v sume 986 321,44 eur vrátane projektovej dokumentácie (8 000,00 eur), čo mala byť obstarávacia cena bytového domu a zároveň oprávnené náklady stavby. Oprávnené náklady prislúchajúcej technickej vybavenosti boli uvedené v sume 36 820,00 eur vrátane projektovej dokumentácie (442,85 eur).

Obstarávacia cena stavby 2x11 b. j. bola z účtovného hľadiska overená kontrolou všetkých došlých faktúr za obdobie jej výstavby v rokoch 2011 – 2013. Kontrolou bolo zistené, že skutočná obstarávacia cena stavby a zároveň oprávnené náklady stavby boli v sume 1 043 738,68 eur. Súčasťou obstarávacej ceny boli projektové, geodetické, zameriavacie a stavebné práce, náklady na prípojky (plyn, elektrina, voda) a iné. Obstarávacia cena technickej vybavenosti (komunikácií) bola z účtovného hľadiska v sume 36 520,00 eur.

Kontrolou 100 % došlých faktúr vo vzťahu k výstavbe 2x11 b. j. v sume 1 043 738,68 eur bolo zistené, že boli priebežne evidované na účte 042 - Obstaranie dlhodobého hmotného majetku (ďalej aj „účet 042“). Stavba bola do majetku zaradená 01.09.2013 na účet 021 – Stavby. V zmysle projektovej dokumentácie a fyzickej obhliadky 15.07.2015 bolo zistené, že ide o dva samostatné bytové domy, ktoré boli zaradené na účte 021 – Stavby ako 2x11 b. j. a vedené na inventárnej karte majetku s mesačným odpisom 1 740,00 eur. Doba odpisovania stanovená na inventárnej karte majetku bola v šiestej odpisovej skupine ako daňový odpis na dobu odpisovania 20 rokov. Prepočtom výšky odpisu bolo zistené, že pri aktuálnom mesačnom odpise 1 740,00 eur bola doba odpisovania nastavená na 50 rokov.

Kontrolou platného odpisového plánu bolo ďalej zistené, že v článku II., bode 5 boli uvedené len štyri odpisové skupiny, pričom v štvrtej odpisovej skupine bola daňová doba

odpisovania 20 rokov a účtovná 60 rokov. Nesprávnym stanovením odpisovej skupiny a doby odpisovania, obec nekonala v súlade s príslušným odpisovým plánom obce.

NKÚ SR odporučil obci upraviť na inventárnej karte majetku 2x11 b. j. textovú časť vo vzťahu k dobe odpisovania, dať ju do súladu s odpisovým plánom obce, resp. upraviť odpisový plán obce.

Kontrolnou skupinou NKÚ SR bolo zistené, že termínom reálneho začatia používania bytov v 2x11 b. j. bol 01.06.2013 (zmluvný termín začiatku užívania bytov nájomcami), čo bolo pred samotným zaradením stavby do majetku obce (01.09.2013), čím nebolo dodržané ustanovenie § 28 ods. 1 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky (ďalej len „MF SR“) z 8. augusta 2007 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 VÚC v znení neskorších predpisov (ďalej len „postupy účtovania“). V zmysle uvedeného ustanovenia sa na účte 042 účtuje obstarávaný dlhodobý hmotný majetok a jeho technické zhodnotenie do času jeho uvedenia do používania, v nadväznosti na ustanovenie § 4 ods. 2 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), podľa ktorého je účtovná jednotka povinná dodržiavať postupy účtovania, určené opatrením MF SR.

Z kontroly ďalej vyplynulo, že obec nemala od 01.01.2013 do 02.04.2013 zabezpečený stavebný dozor 2x11 b. j. z dôvodu ukončenia spolupráce so stavebným dozorom zo strany obce. Tým, že obec nezabezpečila na stavbe odborný stavebný dozor počas celej realizácie stavby nepostupovala v súlade s čl. V. písm. d) zmluvy o poskytnutí dotácie. Súčasne nekonala v súlade s ustanovením § 10 písm. c) zákona o dotáciách, v zmysle ktorého sa obec zaviazala, že pri realizácii zabezpečí na stavbe dohľad odborným technickým dozorom, ktorým je fyzická osoba oprávnená vykonávať funkciu stavebného dozoru podľa osobitného predpisu.

Kontrolou bolo zistené, že v rokoch 2011 – 2013 obec vôbec nevykonávala PFK u došlých faktúr. Podľa písomného vyjadrenia obce, s realizáciou PFK u došlých faktúr začali od roku 2014 na základe „Smernice č. 1/2014 o vykonaní predbežnej a priebežnej finančnej kontroly v podmienkach obce Bajč“ účinnou od 01.01.2014.

Nevykonaním PFK na došlých faktúrach obec nekonala v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 platného zákona o finančnej kontrole, podľa ktorého PFK orgán verejnej správy overuje každú pripravovanú finančnú operáciu a súčasne nekonala v súlade s ustanovením § 9 ods. 3 písm. a) a e) tohto zákona, v zmysle ktorého vykonanie PFK potvrdzujú zamestnanci podľa odseku 2 na doklade súvisiacom s pripravovanou finančnou operáciou podpisom, uvedením dátumu jej vykonania a vyjadrením, či pripravovaná finančná operácia je alebo nie je v súlade s rozpočtom orgánu verejnej správy a s uzatvorenými zmluvami.

Obstarávacou cenou bytov bola cena za zhotovenie stavby vrátane ceny za projektové práce v celkovej sume 1 043 738,68 eur. Celková podlahová plocha bytov 2x11 b. j. bola v rozsahu 1 096,40 m², ktorá bola uvedená v projektovej dokumentácii a v žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB a súhlasila s výmerami uvedenými v nájomných zmluvách k jednotlivým bytom. Priemerná podlahová plocha bytov bola 49,84 m².

Z uvedených údajov bola vypočítaná suma, ktorá bola skutočne vynaložená na 1 m² plochy bytu:

$$X = \frac{\text{cena obstarania bytov spolu}}{\text{celková podlahová plocha bytov (výmera)}} = \frac{1\,043\,738,68 \text{ eur}}{1\,096,40 \text{ m}^2} = 951,96 \text{ eur/m}^2$$

2. Pridelovanie nájomných bytov

Pridelovanie nájomných bytov mala obec upravené vo VZN obce č. 17/2010 o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov (ďalej len „VZN č. 17/2010“), v ktorom boli uvedené pravidlá a podmienky na pridelovanie týchto bytov. Podľa písomného vyjadrenia obec pridievala nájomne byty na základe podaných žiadostí, a to podľa dátumu doručenia a potvrdenia o príjmoch, pričom boli uprednostnení občania s trvalým pobytom v obci.

Obci bolo celkovo doručených 48 žiadostí o pridelenie nájomných bytov, z nich len 28 žiadateľov predložilo požadované doklady o výške príjmu, ostatní záujemcovia boli vylúčení z evidencie z dôvodu nesplnenia stanovených podmienok. Žiadosti boli zoradené podľa dátumu ich doručenia a vybratých bolo prvých 22 žiadateľov. Z následnej obhliadky nájomných bytov uskutočnenej obcou s týmito žiadateľmi vyplynulo, že v desiatich prípadoch si odmietli prevziať byty z dôvodu nespokojnosti s vybavením bytov a nevyhovujúcim rozdelením bytov (chýbajúce balkóny). Podľa písomného vyjadrenia obce, aby bola zabezpečená ich obsadenosť, bola zverejnená ponuka voľných nájomných bytov na informačnej tabuli obce a v miestnom rozhlase. Na základe tejto ponuky sa prihlásili noví žiadatelia a obec uzatvorila nájomné zmluvy na všetky nájomné byty.

Kontrolnou vzorkou boli žiadosti tých žiadateľov, ktorým boli pridelené nájomné byty. Za kontrolované obdobie išlo celkovo o 30 žiadostí, čo bol počet vrátane žiadostí nových žiadateľov nahrádzajúcich nájomcov, ktorí ukončili nájomný vzťah. V žiadostiach bolo skontrolované splnenie zákonných podmienok v zmysle zákona o dotáciách na ich pridelenie a dodržiavanie VZN č. 17/2010.

Nájomné byty postavené s použitím prostriedkov z dotácie MDV a RR SR bolo možné prenajať iba oprávneným fyzickým osobám. Tieto osoby vymedzovalo ustanovenie § 22 ods. 3 zákona o dotáciách, podľa ktorého oprávnenou fyzickou osobou je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom najviac vo výške trojnásobku životného minima, resp. vo vymedzených prípadoch štvornásobku životného minima.

Obec v šiestich prípadoch nevedela preukázať, že pri pridelení nájomných bytov skúmala príjmy osôb a teda že osoby, ktorým boli byty prenajaté spĺňali stanovené podmienky, čím nekonala v súlade s ustanovením § 22 ods. 3 zákona o dotáciách.

S úspešnými žiadateľmi obec uzatvorila nájomné zmluvy. Vo všetkých nájomných zmluvách boli kontrolnou skupinou NKÚ SR overené ich zákonné náležitosti v zmysle zákona o dotáciách, doba uzatvorenia nájmu v súvislosti s nadobudnutím právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, stanovenie finančnej zábezpeky a vykonávanie PFK.

Z kontroly zákonných náležitostí nájomných zmlúv vyplynulo, že zmluvy boli v 22 prípadoch uzatvorené na dobu tri a pol roka, čo nebolo v súlade s ustanovením § 12 ods. 2 zákona o dotáciách, podľa ktorého doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac na tri roky, ak nájomcom nie je osoba so zdravotným postihnutím a osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.

V jednom prípade bola nájomná zmluva uzatvorená s fyzickou osobou, ktorá mala vyšší príjem ako trojnásobok životného minima s dobou nájmu na tri a pol roka, čo nebolo v súlade s ustanovením § 12 ods. 6 zákona o dotáciách, podľa ktorého ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v ustanovení § 22 ods. 3, môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

Vo všetkých nájomných zmluvách bola dohodnutá úhrada finančnej zábezpeky (ďalej aj „zábezpeka“) v sume šiestich mesačných splátok nájomného. Ku kontrole bolo vybratých 22

zábezpek zložených nájomcami v roku 2013 v celkovej sume 16 308,00 eur a ich kontrolou bolo zistené, že v 21 prípadoch boli uhradené na bankový účet obce v období od 17.05.2013 do 28.06.2013 a v jednom prípade bola zábezpeka uhradená v hotovosti (05.09.2013).

Kontrolou stavu zábezpeky pre 2x11 b. j. bolo zistené, že nebola vedená na osobitnom bankovom účte, prípadne v analytickom rozlíšení a finančné prostriedky obec používala pre potreby obce, čo nebolo v súlade s ustanovením § 12 ods. 8 zákona o dotáciách, v zmysle ktorého je finančná zábezpeka za užívanie nájomného bytu vedená na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke a slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Zároveň došlo k porušeniu ustanovenia § 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 takéto výdavky (úhrady na potreby obce) hradia z rozpočtu obce.

Podľa písomného vyjadrenia obce boli finančné prostriedky zo zábezpeky používané na potreby obce, neboli vedené zvlášť na bankovom účte a nenastal žiaden prípad, kedy by obec nevedela vrátiť zábezpeku pri vypovedaní nájomnej zmluvy.

Z hľadiska vedenia účtovníctva bola zábezpeka vedená na účte 475 - Dlhodobé prijaté preddavky, pričom z postupov účtovania vyplýva, že na tomto účte majú byť vedené preddavky od odberateľov. V prípade zábezpeky nešlo o odberateľov a preddavky a malo byť o nej účtované na účte 479 - Ostatné dlhodobé záväzky v zmysle ustanovenia § 55 ods. 11 platných postupov účtovania. Nedodržaním postupov účtovania obec súčasne nekonala v súlade s ustanovením § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve.

Kontrolou vykonania PFK u uzatvorených nájomných zmlúv bolo zistené, že nebola realizovaná ani v jednom prípade, čo nebolo v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona o finančnej kontrole, podľa ktorého PFK orgán verejnej správy overuje každú pripravovanú finančnú operáciu a súčasne obec nekonala v súlade s ustanovením § 9 ods. 3 písm. a) a e) uvedeného zákona.

Zhodnotením postupu prideľovania nájomných bytov bolo zistené, že tento proces mala obec zadefinovaný v čl. 3 bode 3. VZN č. 17/2010, podľa ktorého bytová komisia OZ kontrolovala úplnosť žiadostí, ich zaradenie do evidencie a vyzývala na doplnenie dokladov v prípade ich neúplnosti. Realizácia tohto postupu bytovou komisiou nebola dokladovo preukázaná a doložená (napr. poradovník s dátumami doručenia, zápisnica a pod.). Podľa písomného vyjadrenia obce, boli nájomné byty pridelené na základe podaných žiadostí a zoradené podľa dátumu ich doručenia. V konečnom dôsledku záujem o nájomné byty prejavilo iba 12 z 22 vybratých žiadateľov.

Na základe toho možno konštatovať, že obec nevedela dostatočne preukázať minimalizovanie prípadných možností korupčného správania, resp. klientelizmu pri prideľovaní nájomných bytov.

Tým, že obec nedodržala pri prideľovaní nájomných bytov podmienky stanovené v zákone o dotáciách a podmienky stanovené v zmluve o poskytnutí dotácie od MDV a RR SR porušila finančnú disciplínu podľa ustanovenia § 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.

3. Využívanie nájomných bytov

V rámci kontroly využívania nájomných bytov bolo preverené stanovenie cien nájmu bytov za 1 m² úžitkovej plochy bytu.

Kontrolou bolo zistené, že OZ 24.04.2013 uznesením č. 13/B/3-2013 schválilo výšku mesačného nájomného podľa jednotlivých typov bytov v závislosti od jeho úžitkovej plochy nasledovne:

- 2 izbový byt o výmere 48,55 m² 121,00 eur/mesiac,
- 2 izbový byt o výmere 55,02 m² 134,00 eur/mesiac,
- 2 izbový byt o výmere 39,14 m² 102,00 eur/mesiac,
- 2 izbový byt o výmere 48,45 m² 112,00 eur/mesiac,
- 3 izbový byt o výmere 64,62 m² 154,00 eur/mesiac.

Uvedené ceny nájomného boli kontrolnou skupinou NKÚ SR prepočítané na 1 m² úžitkovej plochy bytu na rok, ktoré boli v intervale 28,56 eur až 31,32 eur.

Kontrolou bolo zistené, že ročná cena nájmu nepresahovala 5 % z obstarávacej ceny bytu. Porovnaním cien vyčíslených obcou podľa jednotlivých typov bytov a zákonne ohraničenej ceny bolo zistené, že sa pohybovali v rozpätí od 3,14 % do 3,29 % z tejto obstarávacej ceny, čo bolo v súlade s ustanovením § 2 Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Kontrolou bolo zistené, že k pozemku, na ktorom bola realizovaná stavba 2x11 b. j., bola uzatvorená nájomná zmluva, kde prenajímateľom bol Štátny pozemkový fond a nájomcom obec. Predmetom nájmu bolo 1 933 m² pozemku s dobou trvania nájmu 15 rokov od účinnosti tejto zmluvy (14.04.2011) so sumou ročného nájomného 854,39 eur.

Z preverenia mesačných úhrad nájomného za kontrolnú vzorku, ktorou boli úhrady nájomného za rok 2014 v sume 31 272,87 eur vyplynulo, že obec prijímala platby za nájomné nie od jednotlivých nájomcov, ale od zmluvného správcu týchto bytov (príkazná zmluva č. ZM 1200216 – ďalej aj „príkazná zmluva“), ktorému boli platby za nájomné poukazované jednotlivými nájomcami. V zmysle toho mal správca vybrať nájomné v mesačných intervaloch uhrádzať obci v zmluvne dohodnutom termíne, t. j. do 20. bežného mesiaca za predchádzajúci mesiac zaplatením na účet obce. Zároveň správca podával obci informáciu o nedoplatkoch jednotlivých nájomcov, ktoré v zmysle príkaznej zmluvy vymáhal a v prípadoch meškania platieb zabezpečoval aj písomné upomienky.

Na vybratej vzorke úhrad za nájomné bola preverená ich včasnosť v zmysle príkaznej zmluvy, z toho plynúcich pohľadávok a postup obce pri ich oneskorenom plnení.

Na základe kontroly včasnosti úhrad správcom obci v kontrolnej vzorke bolo zistené, že boli uhrádzané v zmluvne dohodnutom termíne, ale nie vždy v predpísanej mesačnej sume. Nižšia suma oproti predpisu nájomného bola správcom obci uhradená v ôsmich prípadoch, v ostatných prípadoch bola vyššia ako predpis, resp. sa rovnala predpisu nájomného. K 31.12.2014 predstavovali takto vzniknuté pohľadávky sumu 4 898,45 eur, z čoho tvorili pohľadávky vzniknuté v priebehu roka 2014 sumu 1 276,13 eur a za rok 2013 sumu 3 622,32 eur. Správcom boli uhradené na účet obce poplatky z omeškania za rok 2013 v sume 15,44 eur a za rok 2014 v sume 125,65 eur.

Kontrolou bol zistený rozdielny stav pohľadávok k 31.12.2013 a k 31.12.2014 v evidencii obce a v prehľade o výške pohľadávok zasielaných správcom obci. Podľa písomného vyjadrenia obce, bola účtovná evidencia pohľadávok k 2x11 b. j. v účtovníctve obce rozdielna oproti evidencii vedenej správcom.

NKÚ SR odporučil obci z dôvodu nejednotnosti evidencie výšky pohľadávok vedenej v účtovníctve obce a u správcu za roky 2013 a 2014, tieto pohľadávky usporiadať.

Kontrolou zaúčtovania úhrad za nájomné bolo zistené, že boli v účtovníctve vedené v analytickom rozlíšení na účte 318 - Pohľadávky z nedaňových príjmov obcí a vyšších územných celkov a rozpočtových organizácií zriadených obcou a vyšším územným celkom.

Predmetom kontroly bola aj obsadenosť bytov za obdobie ich používania, t.j. od 01.06.2013 do 30.06.2015 (25 mesiacov). Vyhodnotením ukazovateľa bolo zistené, že počet nájomcov za toto obdobie bol 30. Odchádzajúcich nájomcov v nasledujúcom mesiaci nahradili noví nájomcovia, čím boli byty kontinuálne obsadené. Obsadenosť bytov v každom roku sledovaného obdobia bola 100 %.

Kontrolnou skupinou NKÚ SR bol spracovaný prehľad o podiele bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Tabuľka č. 1 – Prehľad o počte bytov v obci

	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:	168	154	14	8,33
Počet bytov v obci po výstavbe nájomných bytov:	190	154	36	18,95
Prírastok:	22	0	22	100,00

zdroj: obecný úrad Bajč

Z údajov uvedených v tabuľke č. 1 vyplýva, že výstavbou 2x11 b. j. sa podiel bytov v obci v prospech verejného vlastníctva zvýšil oproti predchádzajúcemu stavu o 10,62 % a celkovo predstavoval 18,95 % z počtu bytov v obci.

4. Správa a údržba nájomných bytov

Kontrolnou skupinou NKÚ SR bola preverená správa a údržba nájomných bytov v nadväznosti na príkaznú zmluvu, na fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“) a na použitie vlastných prostriedkov obce vo vzťahu k 2x11 b. j.

Obec vykonávala správu nájomných bytov 2x11 b. j. prostredníctvom správцovskej spoločnosti, s ktorou mala uzatvorenú príkaznú zmluvu s účinnosťou od 01.06.2013 na dobu neurčitú.

Predmetom príkaznej zmluvy bolo o. i., zaviazanie sa správcu vykonávať správu bytov, spoločných častí a spoločných zariadení domov a príslušných pozemkov vo vlastníctve obce. Obec za poskytnuté služby správцovskej spoločnosti poskytovala odmenu v sume 6,60 eur na jednu bytovú jednotku a mesiac, ktorá mala byť mesačne fakturovaná správcom obci.

V prípadoch uhrádzania odmeny správcovi v uvedenej sume bolo zistené, že správcom boli obci zasielané faktúry v mesačných intervaloch. Kontrolnou skupinou boli tieto faktúry a platby overené za rok 2014 v celkovej sume 1 742,40 eur, účtovne boli vedené na účte 518 – Služby. Triedené boli na podpoložke 637004 Všeobecné služby.

Z príkaznej zmluvy ďalej vyplývalo, že v prípadoch vzniknutých nákladov v súvislosti o. i. so zabezpečením opráv a údržieb realizovaných správcom (oprava a údržba spoločných častí a zariadení, odborné prehliadky, plnenia v súlade s osobitnými predpismi – požiarne ochrana a pod.) musí byť po prekročení nákladov prislúchajúcich k bežnému mesiacu, ich opodstatnenosť vopred odsúhlasená obcou.

Preverením nákladov vynaložených na údržbu a opravu nájomných bytov 2x11 b. j. bolo zistené, že v kontrolovanom období neboli správcom obci fakturované žiadne služby týkajúce sa údržby a opráv 2x11 b. j. Obdobne podľa písomného vyjadrenia obce, nemala obec z rozpočtu výdavky na opravy a údržbu 2x11 b. j.

Pravidelné upratovanie spoločných priestorov bytových domov zabezpečoval správca prostredníctvom subdodávateľa. Údržbu chodníkov a okolia bytových domov zabezpečovala obec prostredníctvom občanov obce zapojených do verejno-prospešných prác, z čoho pre ňu neplynuli žiadne výdavky.

Overením tvorby fondu opráv vlastníkom (obcou) bolo zistené, že jeho tvorbu mala obec, okrem zákonnej povinnosti, zadefinovanú v článku 5. bode 1. VZN č. 17/2010 v súlade so znením zákona o dotáciách. Náklady na tvorbu tohto fondu boli súčasťou nájomného v sume 10,00 eur na jeden byt mesačne a jeho tvorba bola určená v uvedenom VZN. Vyčíslením tejto sumy z nájomného, bolo kontrolnou skupinou NKÚ SR zistené, že jeho ročná tvorba v roku 2014 mala byť v sume 2 640,00 eur.

Následným prepočtom v zmysle ustanovenia § 18 ods. 2 zákona o dotáciách, v zmysle ktorého „vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu“ bolo zistené, že povinnosťou obce bolo tvoriť ročne fond opráv vo výške 5 218,69 eur. Ďalej bolo kontrolou zistené, že účtovne nebol obcou fond opráv vedený a obec vôbec neevidovala jeho tvorbu a sumu. Podľa písomného vyjadrenia obce, fond opráv v sume 10,00 eur/byt bol súčasťou mesačného nájomného, neviedol sa zvlášť a zatiaľ neboli realizované žiadne opravy a údržba 2x11 b. j.

Netvorením fondu opráv obec nedodržala ustanovenie § 18 ods. 2 zákona o dotáciách a článok 5. bod 1. VZN č. 17/2010.

NKÚ SR odporučil obci nastaviť výšku nájomného tak, aby pokrývalo aj výdavky na tvorbu fondu opráv.

5. Splácanie podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB

Kontrolou splácania prostriedkov poskytnutých formou úveru zo ŠFRB bolo zistené, že 17.10.2011 bolo obci zo ŠFRB doručené oznámenie bankového spojenia k úverovej zmluve, v ktorom bol uvedený dátum otvorenia účtu 12.10.2011. V zmysle tohto oznámenia bolo potrebné uhrádzať mesačné splátky úveru do 15. dňa mesiaca v sume 2 220,68 eur mesačne. Uvedený účet bol zriadený ŠFRB ako účet slúžiaci na splácanie a súčasné čerpanie úveru. Splácanie sa malo začať uskutočňovať bez ohľadu na to, či bolo začaté reálne čerpanie úveru. Prvá splátka mala byť realizovaná v mesiaci nasledujúcom po dni otvorenia účtu v banke, čiže dátum prvej splátky mal byť do 15.11.2011.

Kontrolou bolo zistené, že prvá splátka úveru bola realizovaná 15.11.2011 v dohodnutej sume 2 220,68 eur. Kontrolou vybranej vzorky splátok za rok 2014 v celkovej ročnej sume 26 648,16 eur bolo overené, že boli realizované pravidelne v mesačne dohodnutých termínoch a sume, t. j. boli realizované do 15. dňa v mesiaci a suma úhrady (istina a úrok) bola 2 220,68 eur mesačne, čo bolo v súlade s bodom 5.2 úverovej zmluvy.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Vo vybranej vzorke dokladov pri splácaní úveru za rok 2014 bolo zistené, že obcou nebola vykonávaná PFK, ktorá mala byť uskutočnená u každej mesačnej splátky ešte pred jej úhradou z bankového účtu obce, čím obec nekonala v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 platného zákona o finančnej kontrole a súčasne podľa ustanovenia § 9 ods. 3 písm. a) a e) uvedeného zákona.

Kontrolou triedenia istiny a úrokov v zmysle Opatrenia MF SR z 8. decembra 2004 č. MF/010175/2004-42, ktorým sa ustanovuje druhová klasifikácia, organizačná klasifikácia a ekonomická klasifikácia rozpočtovej klasifikácie v znení neskorších predpisov bolo zistené, že

- splátka istiny bola správne zatriedená ako výdavková finančná operácia v sume 20 170,10 eur na podpoložke 821007 Splácanie úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí (istiny) domácim veriteľom z ostatných úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí dlhodobých,
- úroky v sume 6 478,06 eur ako výdavok boli triedené na podpoložke 637012 Poplatky a odvody, pričom správne zatriedenie malo byť na podpoložke 651003 – Splácanie úrokov v tuzemsku subjektu verejnej správy.

Tým, že obec pri triedení úrokov v sume 6 478,06 eur nepostupovala v zmysle uvedeného opatrenia, súčasne nekonala v súlade s ustanovením § 4 ods. 7 zákona o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v nadväznosti na ustanovenie § 4 ods. 4 zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy, podľa ktorého sa pri sledovaní plnenia rozpočtu obce uplatňuje rozpočtová klasifikácia.

Kontrolou správnosti zaúčtovania úrokov a istiny v zmysle postupov účtovania neboli zistené nedostatky. O úrokoch bolo účtované na účte 562 – Úroky a istina bola vedená na účte 479 - Ostatné dlhodobé záväzky. Stav úveru k 30.06.2015 bol vo výške 616 852,45 eur.

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, od 01.01. do 30.06.	spolu
Príjmy spolu	-	-	12 441,33	33 812,22	15 304,68	61 558,23
- z nárastu podielových daní *	-	-	-	-	-	-
- z nájmu	-	-	12 441,33	33 812,22	15 304,68	61 558,23
- iné	-	-	-	-	-	-
Výdavky spolu	4 441,36	26 648,16	27 664,56	28 390,56	14 195,28	101 339,92
- na správu a údržbu bytov - obec	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	4 441,36	26 648,16	26 648,16	26 648,16	13 324,08	97 709,92
- iné – poplatky správcovi	-	-	1 016,40	1 742,40	871,20	3 630,00
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	-4 441,36	-26 648,16	-15 223,23	+5 421,66	+1 109,40	- 39 781,69

Zdroj: obec Bajč

* nezistené

Z uvedenej tabuľky porovnania príjmov a výdavkov obce vzťahujúcich sa k 2x11 b. j. vyplýva, že za kontrolované obdobie boli výdavky obce vyššie o 39 781,69 eur v porovnaní s jej príjmami plynúcimi z obstarania a využívania 2x11 b. j.

Kontrolnou skupinou NKÚ SR bolo zistené, že v obci v súvislosti s 2x11 b. j. nebola po jej kolaudácii uskutočnená kontrola zo strany ŠFRB a z MDV a RR SR.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali 20.08.2015:

Ing. Zuzana Hičáková
vedúca kontrolnej skupiny

Ing. Erika Grznárová
členka kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený 07.09.2015:

Oto Virág
starosta

Čelný pohľad na blok A

PRÍLOHA č.1



Čelný pohľad na blok B



Zadný pohľad na blok A



Zadný pohľad na blok B

