

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia : 1393/01
Zo dňa: 01.06.2015

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



PROTOKOL

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

Obec Bernolákovo

Bratislava september 2015

Zhrnutie:

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

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

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

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

Kontrolou boli zistené nasledovné skutočnosti:

- porušenie zákona o účtovníctve a postupov účtovania tým, že:
 - obec zaradila bytový dom do majetku obce v nesprávnej obstarávacej cene a stanovila nesprávnu dobu odpisovania majetku
- porušenie zákona o finančnej kontrole a vnútornom audite tým, že:
 - nebola vykonávaná predbežná finančná kontrola pred uzatváraním nájomných zmlúv a pred úhradou splátky úveru
- porušenie zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní tým, že:
 - obec nemala v banke zriadený osobitný účet na vedenie finančnej zábezpeky
 - obec ako vlastník bytového domu netvorila fond prevádzky, údržby a opráv
- porušenie zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy tým, že:
 - obec nedodržala pri prideľovaní a využívaní nájomných bytov pravidlá a podmienky za ktorých boli verejné prostriedky poskytnuté, porušila finančnú disciplínu
- porušenie zákona o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy tým, že:
 - obec neuplatňovala rozpočtovú klasifikáciu v súlade s osobitným predpisom s opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky, ktorým sa ustanovuje druhová klasifikácia, organizačná klasifikácia a ekonomická klasifikácia rozpočtovej klasifikácie

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

- porušenie zákona o majetku obcí tým, že:
 - nevyužila všetky dostupné prostriedky na vymáhanie pohľadávok z neplatenia nájmu

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

- obnoviť nájomný charakter bytov
- v prípadoch meškania s úhradami nájomného a služieb s ním spojených písomne vyzvať nájomníkov k úhrade

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Podľa poverenia predsedu Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky (ďalej len „NKÚ SR“) č. 1393/01 z 01.06.2015 vykonali:

Ing. Marián Bublávek, vedúci kontrolnej skupiny
Ing. Kamila Husková, 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 17.06.2015 do 21.08.2015 v kontrolovanom subjekte

**obec Bernolákovo, Hlavná 111, 900 27 Bernolákovo,
IČO 00304662**

za kontrolované obdobie: roky 2011 - 2015.

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.

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 ŠFRB a zhodnotenie využívania nájomných bytov v praxi.

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

Počas výkonu kontroly bolo zistené:

Obec Bernolákovo (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. Základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a potreby jej obyvateľov.

Rozloha územia obce je 2 843 ha. Podľa evidencie vedenej v registri obyvateľov na obecnom úrade k 30.06.2014 mala 6 146 obyvateľov.

Obec mala v roku 2007 vypracovaný „Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Bernolákovo s výhľadom do roku 2013“. Medzi rizikové oblasti bola identifikovaná nedostatočná sociálna infraštruktúra. Nepriaznivú situáciu ohľadom starnutia populácie a zabezpečenia bývania pre obyvateľov v poproduktívnom veku obec zamýšľala riešiť vybudovaním veľkokapacitného zariadenia pre poskytovanie sociálnych služieb pre seniorov žijúcich v obci.

V roku 2010 obec schválila zámer výstavby zariadenia sociálnych služieb s kapacitou 35 lôžok s podporou finančných prostriedkov zo ŠFRB a k tomu výstavbu nájomného bytového

domu - 2x12 bytových jednotiek (ďalej len „2x12 b. j.“), spolu tvoriaci jeden obytný dom, kde by boli prednostne ubytovaní klienti zariadenia sociálnych služieb.

Zámer výstavby 2x12 b. j. s podporou zo ŠFRB a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) schválilo obecné zastupiteľstvo (ďalej len „OZ“) na zasadnutí 27.12.2010.

Zmluvu o poskytnutí podpory vo forme úveru so ŠFRB č. 108/23/2011 (ďalej len „zmluva so ŠFRB“) kontrolovaný subjekt uzatvoril 30.05.2011. Predmetom zmluvy bolo poskytnutie návratnej finančnej výpomoci vo forme úveru podľa zákona č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“) na 2x12 b. j. na obdobie 30 rokov s úrokovou sadzbou 1 % p. a. Zmluvne dohodnutá výška úveru bola 547 245,15 eur.

Obec uzatvorila s ministerstvom zmluvu č. 0021-PRB/2011, ktorej predmetom bolo poskytnutie finančných prostriedkov formou dotácie podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“) na obstaranie nájomných bytov. Ministerstvo poskytlo obci na tento zámer 234 530,00 eur.

1. Obstaranie nájomných bytov

Obec za účelom výstavby nájomných bytov vykonala verejné obstarávanie na zhotoviteľa stavebných prác v súlade so zákonom č. 25/2006 o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Z celkového počtu 43 uchádzačov sa do elektronickej aukcie zapojilo 14 záujemcov. Víťazná ponuka, ktorá bola zo strany obce i zhotoviteľa akceptovaná bola v procese elektronickej aukcie v porovnaní s pôvodne predloženou ponukou znížená o viac ako 500 000,00 eur. Obec uzatvorila so zhotoviteľom stavebných prác 29.12.2010 zmluvu o dielo č. 022011 (ďalej len „zmluva o dielo“) v celkovej výške 1 136 026,60 eur s DPH. K zmluve o dielo bol uzavretý dodatok č. 1 z 15.10.2012, ktorý navýšil sumu za stavebné práce o 36 670,48 eur. Obec bola nútená pristúpiť k uzatvoreniu dodatku, ktorý riešil stavebné zmeny a úpravy vzniknuté počas realizácie stavby z dôvodu nedostatkov v projektovej dokumentácii, ktoré sa nedali vopred predvídať. Dodatočné požiadavky zmien a úprav vyplynuli taktiež z požiadaviek orgánov štátnej správy, ktoré boli nevyhnutné pre uvedenie 2x12 b. j. do prevádzky právoplatným kolaudačným rozhodnutím.

Kontrolou uskutočneného verejného obstarávania na zhotoviteľa stavebných prác neboli zistené nedostatky.

NKÚ SR skontroloval výdavky za vykonané stavebné práce na 30 faktúrach v celkovej hodnote 1 172 697,08 eur. Kontrolou neboli zistené nedostatky.

Obec výstavbou 2x12 b. j. dodržala účel, na ktorý boli poskytnuté finančné prostriedky vo forme úveru. Výstavbu obec realizovala v lehote 24 mesiacov v súlade s právoplatným stavebným povolením, vydaným miestne príslušným stavebným úradom obcou Ivanka pri Dunaji 01.12.2010 pod číslom Výst.3221-10-Kt. Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené drobné nedostatky, ktoré nemali vplyv na riadne užívanie stavby. Užívanie stavby bolo povolené 16.08.2012 bez odstránenia zistených nedostatkov. Obec zriadila záložné práva na stavbu a byty v prospech ministerstva a ŠFRB.

Bytový dom bol zaradený do majetku obce 09.11.2012 v obstarávacej cene 1 271 574,11 eur. Kontrolou obstarávacej ceny bytov z vecného a účtovného hľadiska bolo zistené, že obec porušila § 2 ods. 2 písm. a) zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a § 28 ods. 1 opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky 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 vyššie územné celky (ďalej len „postupy účtovania“) tým, že neúčtovala na analytickom účte 042 – Obstaranie dlhodobého hmotného majetku – 2x12 b. j. náklady súvisiace s obstaraním dlhodobého hmotného majetku (na projektovú dokumentáciu v sume 35 450,10 eur) a zároveň na rovnakom účte účtovala o nákladoch nesúvisiacich s obstaraním DHM 2x12 b. j. (búracie práce v sume 29 745,76 eur, služby verejného obstarávania v sume 300,00 eur, vypracovanie jednotnej projektovej dokumentácie na zariadenie sociálnych služieb v sume 55 125,56 eur a technickú infraštruktúru v celkovej výške 280 638,64 eur).

Obstarávacia cena DHM 2x12 b. j. mala byť v účtovníctve vedená v sume 941 221,26 eur.

Obec zaradila bytový dom do odpisovej skupiny č. 4 s dobou odpisovania 20 rokov, čím nekonala v súlade s § 30 ods. 2 platných postupov účtovania, podľa ktorého sa dlhodobý hmotný majetok 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. Odpisovanie bytového domu malo byť určené minimálne po dobu 30 rokov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Kontrolou bolo preverené, či cena obstarania 2x12 b. j. uvedená v žiadosti o úver zo ŠFRB bola vypočítaná ako obstarávacia cena za zhotovenie stavby vrátane ceny za projektové práce a či neobsahovala žiadne neoprávnené výdavky podľa § 9 ods. 4 zákona o ŠFRB. Kontrolou neboli zistené nedostatky.

Fyzickou obhliadkou bolo preukázané, že z prostriedkov ŠFRB boli vystavané len nájomné byty. Parkovacie miesta a príľahlé pozemné komunikácie boli vystavané na pozemku patriacemu obci a náklady boli hradené z jej finančných prostriedkov.

Bytový dom bol obstaraný v súlade s údajmi, ktoré subjekt uviedol v žiadosti o príspevok zo ŠFRB. Vystavaných bolo 2x12 b. j. s celkovou výmerou 873,41 m². Výmera bytov bola preverená na liste vlastníctva č. 6479, v projektovej dokumentácii a v žiadosti o podporu zo ŠFRB. Kontrolou neboli zistené nedostatky.

Fyzickou obhliadkou a dokladovou kontrolou bolo zistené, že priemerná plocha bytov bola 36,39 m², čo bolo v súlade s § 11 ods. 1 písm. b) zákona o dotáciách.

Skutočná priemerná cena obstarania na 1 m² obytnej plochy bytu bola:

$$X = \frac{\text{Cena obstarania bytov spolu}}{\text{Celková podlahová plocha bytov (výmera)}} = \frac{941\,221,26 \text{ eur}}{873,41 \text{ m}^2} = 1\,077,63 \text{ eur}$$

2. Pridelovanie nájomných bytov

Obec mala od roku 2012 v platnosti všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) č. 4/2012 o nakladaní s nájomnými bytmi určenými na sociálne bývanie (ďalej len „VZN o nájomných bytoch“) a VZN č. 12/2012 o poskytovaní sociálnych služieb v nájomných bytoch – zariadenie pre seniorov, o spôsobe a výške úhrady za sociálne služby a o prenájme bytu v dome sociálnych bytov.

Obec vydaním VZN o nájomných bytoch upravila postup podávania žiadostí, ich evidenciu v poradovníku prijatých žiadostí na základe poradia v akom prišli. Schvaľovanie bolo v kompetencii komisie verejného poriadku, obchodu, služieb a sociálnych vecí OZ.

Kontrolou pridelovania bytov bolo zistené, že obec nevedela preukázať, či pri pridelovaní bytov postupovala v súlade s platným VZN o nájomných bytoch. Napriek skutočnosti, že proces pridelovania nájomných bytov mal stanovené pravidlá, možnosť korupčného správania a klientelizmu sa pri pridelovaní bytov nedala vylúčiť.

Z celkového počtu 24 nájomných bytov, obec zachovala nájomný charakter pri štyroch bytoch.

Na základe zmluvy o spolupráci pri prevádzke zariadenia pre seniorov na poskytovanie sociálnych služieb (ďalej len „zmluva o spolupráci“) z 01.08.2012 za účelom prevádzkovania zariadenia, schváleného uznesením OZ č. 18/5/2005 z 22.06.2005, obec prenechala neziskovej organizácii s majetkovou účasťou obce, do užívania bytové a nebytové priestory v bytovom dome vo výmere 402,09 m² (osem bytov) spolu s pozemkami, ktoré tvoria okolie nájomných bytov. Zmluva bola dohodnutá na dobu určitú do 31.12.2041 za odplatu v sume 25 920,00 eur/rok za bytové a nebytové priestory a 120,00 eur/rok za užívanie pozemkov.

Dodatkom k zmluve o spolupráci z 23.03.2014 sa odplata za užívanie nájomných bytov zmenila na 65,00 eur/mesačne za každého umiestneného prijímateľa sociálnej služby a za pozemky 120,00 eur/rok.

Ďalších 12 bytov spolu so zariadením sociálnych služieb obec prenechala neziskovej organizácii do užívania zmluvou o spolupráci pri prevádzke domu sociálnych služieb a pri poskytovaní sociálnych služieb z 31.10.2012 za odplatu v sume 87 480,00 eur/rok za bytové a nebytové priestory a 120,00 eur/rok za užívanie pozemkov.

Dodatkom k zmluve o spolupráci z 27.03.2014 sa odplata zmenila na 65,00 eur/mesačne za každého umiestneného prijímateľa sociálnej služby a za užívanie pozemkov zostala nezmenená v sume 120,00 eur/rok.

Obec predložila ku kontrole celkovo štyri zmluvy o nájme bytu, ktoré obsahovali predpísané náležitosti podľa § 12 ods. 1 zákona o dotáciách. Doba nájmu bytov bola uzatvorená na dobu určitú a to jeden rok. Zmluvy sa predlžovali opakovane o jeden rok, ak si nájomca plnil povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

Obec uzavrela nájomné zmluvy so žiadateľmi až po kolaudácii bytového domu, ktorá nadobudla právoplatnosť 16.08.2012. Za kontrolované obdobie od dátumu kolaudácie do uzavretia prvých štyroch nájomných zmlúv v roku 2014, obec neevidovala žiadnych nájomníkov ani platby za nájom.

Kontrolou bolo zistené, že pred uzatvorením nájomných zmlúv nebola vykonávaná predbežná finančná kontrola, čím obec nepostupovala v súlade s § 9 ods. 1 písm. a) a e) v nadväznosti na § 6 ods. 1 zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“), podľa ktorého predbežnou finančnou kontrolou orgán verejnej správy overuje každú pripravovanú finančnú operáciu.

Nájomná zmluva mohla podľa zákona o dotáciách obsahovať dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá však nemala presiahnuť výšku šesť mesačného nájomného. Kontrolou bolo zistené, že všetky zmluvy obsahovali dohodu o finančnej zábezpeke, ale obec viedla prostriedky z finančnej zábezpeky v účtovníctve len v jednom prípade, čím nepostupovala v súlade s uzatvorenými zmluvami o nájme bytu, nakoľko u ostatných troch nájomcov túto zábezpeku v účtovníctve neviedla.

Kontrolou bolo ďalej zistené, že obec nemala v banke zriadený osobitný účet na vedenie finančnej zábezpeky, čím nepostupovala v súlade s § 12 ods. 8 zákona o dotáciách.

Obec rovnako nevedela preukázať, či žiadatelia, s ktorými boli uzatvorené nájomné zmluvy spĺňali predpísané náležitosti na pridelenie nájomného bytu podľa § 22 ods. 3 zákona o dotáciách.

Obec, tým že nezachovala nájomný charakter pri všetkých 24 bytoch po dobu najmenej 30 rokov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, porušila podmienky zmluvy so ŠFRB a povinnosti žiadateľa podľa zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov z ministerstva.

Tým, že obec nedodrжала pri prideľovaní a využívaní nájomných bytov pravidlá a podmienky, za ktorých boli verejné prostriedky poskytnuté, 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“).

Počas výkonu kontroly NKÚ SR, obec schválila nové VZN o nakladaní s nájomnými bytmi v súlade so zákonom o ŠFRB a zákonom o dotáciách. V súlade s týmto VZN, obec prehodnotí splnenie podmienok zo strany súčasných nájomcov a pristúpi k vypracovaniu nových nájomných zmlúv. Rovnako pristúpi k uzavretiu nájomných zmlúv s klientmi sociálneho zariadenia, ktorí sú ubytovaní v 2x12 b. j. VZN by malo prispieť k sprehľadneniu systému prideľovania bytov a zabezpečiť transparentný výber uchádzačov o nájomné byty. Zároveň vytvorí priestor na odstránenie zistených nedostatkov a umožní ich nápravu. Aplikáciou podmienok, stanovených VZN do praxe sa obnoví nájomný charakter bytov.

3. Využívanie nájomných bytov

NKÚ SR preveril výpočet mesačného nájomného pri štyroch prenajatých bytoch. Kontrolou bolo preukázané, že obec stanovila cenu ročného nájomného vo výške 4,4 % z obstarávacej ceny bytu v súlade s § 2 ods. 1 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Obec účtovala nájomné na výnosovom účte 648 – Ostatné výnosy z prevádzkovej činnosti - prenájom, pričom účtovanie jednotlivých bytov nebolo členené analyticky. Obec analyticky členila len pohľadávky na účte 318 – Pohľadávky z nedaňových príjmov obcí a vyšších územných celkov a rozpočtových organizácií zriadených obcou a vyšším územným celkom.

Preverené boli úhrady nájomného za štyri byty za obdobie od roka 2014 do 30.06.2015 v celkovej sume 9 338,60 eur. Nájomcovia platili nájomné prevodom na účet alebo v hotovosti do pokladne v zmluvne stanovenom termíne. V troch prípadoch to bolo do 10. dňa kalendárneho mesiaca a v jednom prípade do 15. dňa kalendárneho mesiaca.

V roku 2014 obec neevidovala neplatičov na nájomnom. Kontrolou úhrad nájomného k 30.06.2015 bolo zistené, že jeden nájomca neuhradil nájomné za tri mesiace v celkovej sume 642,00 eur.

Obec v predmetnej veci neposlala nájomcovi výzvu na zaplatenie alebo upomienku, čím nepostupovala v súlade s § 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, pretože nevyužila všetky dostupné prostriedky na vymáhanie pohľadávok z neplatenia nájmu zo strany nájomcu.

Počas trvania prenájmu nenastala situácia, že by obec musela zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie.

V roku 2014 boli po prvýkrát uzavreté štyri nájomné zmluvy na obdobie jedného roka. V jednom prípade bol prenájom predčasne ukončený po dvoch mesiacoch. Odvtedy bol byt neobývaný. Ostatné nájomné zmluvy boli počas výkonu kontroly v platnosti.

Vývoj podielu bytov vo vlastníctve obce na celkovom počte bytov v obci je uvedený v tabuľke č. 1:

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:	1894	1890*	4	0,21
Počet bytov v obci po výstavbe nájomných bytov:	1996	1968	28	1,45
Prírastok:	102	78**	24	x

* zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011

** zdroj: údaj zistený NKÚ SR fyzickou obhliadkou obce Bernolákovo

Z údajov uvedených v tabuľke č. 1 vyplýva, že výstavbou nájomných bytov sa podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci zvýšil o 1,24 % na konečných 1,45 %.

Výstavbou nájomných bytov nedošlo k navýšeniu počtu obyvateľov v obci.

4. Správa a údržba nájomných bytov

Kontrolou vykonávania správy a údržby bytového domu bolo zistené, že obec ako vlastníč bytového domu netvorila fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“), čím nepostupovala v súlade s § 18 ods. 2 zákona o dotáciách, podľa ktorého vlastníč tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Tvorba fondu opráv nebola upravená v zmluvách o nájme bytov, ani v zmluve o spolupráci pri prevádzke zariadenia pre seniorov na poskytovanie sociálnych služieb.

Podľa vyjadrenia obce bola údržba bytového domu vykonávaná zamestnancom zariadenia sociálnych služieb.

Pri prenechaní bytov a nebytových priestorov obcou do užívania neziskovej organizácii sa zmluvné strany dohodli, že prevádzkovateľ zariadenia je povinný bez zbytočného odkladu obci oznámiť potrebu opráv.

V roku 2013 a 2014 boli obci oznámené potreby vykonania údržby výťahu a čistenia kanalizácie. Požiadavka bola starostom obce odstúpená zhotoviteľovi stavby.

NKÚ SR preveril výdavky na údržbu 2x12 b. j. za rok 2013 na piatich účtovných dokladoch v sume 1 362,52 eur. Išlo o dve platby v sume 459,26 eur za servis a údržbu výťahov, jednu platbu v sume 204,00 eur za štvrtročnú kontrolu elektrickej požiarnej signalizácie a dve platby v sume 120,00 eur za servis, údržbu a za revíziu výťahov.

Náklady na údržbu za rok 2014 boli preverené na štyroch účtovných dokladoch v sume 648,00 eur. Náklady tvorili dve platby v sume 120,00 eur za revíziu výťahov a dve platby v sume 204,00 eur za štvrtročnú kontrolu elektrickej požiarnej signalizácie.

Kontrolou neboli zistené nedostatky.

Iné náklady na správu a údržbu bytového domu obec ku kontrole nepredložila.

5. Splácanie podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB

Zmluvou so ŠFRB bola stanovená splátka úveru v sume 1 760,00 eur. Dodatkom č. 1 k zmluve so ŠFRB sa zmluvné strany dohodli na odklade splácania úveru od 01.08.2011 do 31.01.2012 a zmene výšky mesačnej splátky na sumu 1 794,70 eur.

Splácanie úveru bolo kontrolnou skupinou preverené na 12 úhradách v roku 2014 v celkovej sume 21 536,40 eur. Zmluvne dohodnutý termín, do ktorého mala byť platba pripísaná na účet bol počas celej doby platnosti úveru 15. kalendárny deň v mesiaci.

Kontrolou splátok úveru za rok 2014 bolo overené, že splátky úveru boli hradené v dohodnutej sume 1794,70 eur mesačne. Ďalej bolo zistené, že v dvoch prípadoch boli finančné prostriedky pripísané na účet po termíne, bez úrokov z omeškania (február 17.02.2014, september 17.09.2014).

Kontrolou bolo zistené, že pred úhradou splátky úveru nebola vykonávaná predbežná finančná kontrola, čím obec nepostupovala v súlade s § 9 ods. 1 písm. a) a e) v nadväznosti na § 6 ods. 1 zákona o finančnej kontrole.

Kontrolou správnosti zaúčtovania splátky úveru zvlášť pre istinu a úroky z úveru v zmysle postupov účtovania neboli zistené nedostatky. Obec účtovala o istine na účte 479 – Ostatné dlhodobé záväzky a o úrokoch na účte 562 – Úroky. Z celkovej výšky úveru 547 245,15 eur bol k 30.06.2015 stav istiny a úroku vo výške 490 195,40 eur.

Kontrolou triedenia výdavkov na splátky istiny a úrokov bolo zistené, že pri úhrade splátky úveru zo ŠFRB bola uplatňovaná nesprávna položka ekonomickej klasifikácie rozpočtovej klasifikácie 821 005 – Splácanie tuzemskej istiny bankových úverov dlhodobých namiesto položky 821 007 – Splácanie tuzemskej istiny z ostatných úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí dlhodobých a pri úhrade istiny bola použitá nesprávna položka ekonomickej klasifikácie rozpočtovej klasifikácie 651 002 - Splácanie úrokov v tuzemsku banke a pobočke zahraničnej banky. Správne mala byť použitá položka ekonomickej klasifikácie rozpočtovej klasifikácie 651 003 - Splácanie úrokov v tuzemsku subjektu verejnej správy.

Uvedeným konaním obec nepostupovala v súlade § 4 ods. 7 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého sa v rozpočte obce uplatňuje rozpočtová klasifikácia v súlade s osobitným predpisom a zároveň nepostupovala v súlade s opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 8. decembra 2004 č. MF/010175/2004-42, ktorým sa ustanovuje druhová klasifikácia, organizačná klasifikácia a ekonomická klasifikácia rozpočtovej klasifikácie. Obec zároveň nekonala v súlade s § 4 ods. 4 zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy, podľa

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

ktorého druhovú klasifikáciu, organizačnú klasifikáciu a ekonomickú klasifikáciu ustanovuje opatrenie, ktoré vydá Ministerstvo financií Slovenskej republiky a ktoré sa vyhlasuje uverejnením oznámenia o jeho vydaní v Zbierke zákonov Slovenskej republiky.

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

v eur

Príjmy/výdavky	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	K 30.06.2015	spolu
Príjmy spolu	0,00	27 472,56	80 080,30	30 196,84	13 7749,70
- z nárastu podielových daní*	-	-	-	-	-
- z nájmu**	-	-	6 810,60	2 528,00	9338,60
- iné***	-	27 472,56	73 269,70	27 668,84	128 411,10
Výdavky spolu	20 382,70	23 539,92	22 825,40	11 409,20	78 157,22
- na správu a údržbu bytov		1 362,52	648,00	-	2 010,52
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	19 741,70	21 536,40	21 536,40	1 0768,20	73 582,70
- iné (poistenie majetku)	641,00	641,00	641,00	641,00	2 564,00
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	-20 382,70	3 932,64	57 254,90	18 787,64	59 592,48

* nezistené

**nájomné byty boli skolaudované v auguste 2012 ale prvý nájomníci podpísali zmluvy až v 2014

*** príjmy z prenechania do užívania bytových a nebytových priestorov v bytovom dome od neziskovej organizácie

Zdroj: Obec Bernolákovo

Porovnaním príjmov a výdavkov vyplývajúcich z obstarania nájomných bytov bolo zistené, že príjmy obce boli o 59 592,48 eur vyššie ako výdavky spojené s obstaraním a údržbou nájomných bytov.

V roku 2014 vykonal ŠFRB následnú finančnú kontrolu, ktorá bola ukončená záznamom.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali dňa 09.09.2015

Ing. Marián Bublávek
vedúci kontrolnej skupiny

Ing. Kamila Husková
členka kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa 22.09.2015

Mgr. Richard Červienka
starosta obce Bernolákovo

Príloha protokolu o výsledku kontroly

- fotodokumentácia 24 nájomných bytov obce Bernolákovo



