

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia: 1394/01
Zo dňa: 01.06.2015

Počet výtlačkov: 2
Výtlačok číslo: -
Počet strán: 10
Počet príloh: 1



PROTOKOL

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

Obec Bobrov

Žilina september 2015

Zhrnutie

Obnova a rozšírenie bývania vo verejnom vlastníctve je celospoločensky významnou témou, dotýkajúcou sa nielen zlepšovania kvality života občanov Slovenskej republiky, ale aj oblasti mediálne propagovanej korupcie pri pridelovaní 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, pridelovania a využívania nájomných bytov realizovaných s poskytnutím podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania vo vlastníctve miest a obcí nastavený tak, aby plnil stanovené ciele a či je podpora poskytovaná v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

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

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

Kontrolou boli zistené nasledovné skutočnosti:

Obec Bobrov obstarala z podpory Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie zo štátneho rozpočtu deväť nájomných bytov s priemernou rozlohou 48,67 m² s cenou obstarania 924,04 eur za m² podlahovej plochy bytu bez technickej vybavenosti.

Kontrolou obstarania stavby s deviatimi bytovými jednotkami v obci Bobrov bolo zistené porušenie zákona o verejnom obstarávaní. Späťne nebolo možné overiť, či ponuky jednotlivých uchádzačov na vypracovanie projektovej dokumentácie boli doručené v stanovenej lehote, čím obec nedodržala princíp transparentnosti. V prípade verejného obstarávania na stavebné práce obec vyhodnocovala ponuky uchádzačov, ktoré boli doručené po stanovenom termíne na predkladanie ponúk.

V šiestich prípadoch obec neinformovala nájomcov o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomných zmlúv v zákonom stanovenej lehote, čím došlo k porušeniu zákona o dotáciách.

Proces pridelovania nájomných bytov bol transparentný. Sociálne bývanie bolo poskytnuté oprávneným žiadateľom.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Podľa poverenia predsedu Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky (ďalej len „NKÚ SR“) č. 1394/01 z 01.06.2015 vykonali:

Mgr. Lucia Danišková, vedúca kontrolnej skupiny
Ing. Henrieta Jobbová, členka kontrolnej skupiny

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

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.

Kontrola bola vykonaná v čase od 11.06.2015 do 08.09.2015

v obci Bobrov, Vyšný koniec 173, 029 42 Bobrov, IČO 00314404

za kontrolované obdobie rokov 2011 - 2015, v prípade potreby objektívneho zhodnotenia kontrolovaných skutočností aj súvisiace obdobie (predchádzajúce roky).

Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 39/1993 Z. z. o Najvyššom kontrolnom úrade Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a so štandardmi, ktoré vychádzajú zo základných princípov kontroly v rámci medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií ISSAI: ISSAI 100 – Základné princípy kontroly verejného sektora a ISSAI 400 - Základné princípy kontroly súladu.

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

Počas výkonu kontroly bolo zistené:

Obec je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a finančnými prostriedkami. Obec Bobrov (ďalej len „obec“) je samostatný samosprávny a správny celok, ktorý združuje osoby majúce na jej území trvalý pobyt. Dôležitou povinnosťou obce vyplývajúcou z jej samosprávneho poslania je starostlivosť o rozvoj územia obce a o potreby obyvateľov obce. Základným vnútorným normatívno-právnym a organizačným predpisom obce bol štatút. Organizačné a administratívne záležitosti obecného zastupiteľstva (ďalej len „ObZ“), starostu, ako aj orgánov zriadených ObZ zabezpečoval obecný úrad. Obec k 30.06.2015 evidovala 1 723 obyvateľov.

Na základe žiadosti o poskytnutie podpory z prostriedkov ŠFRB z 18.01.2011 bola medzi obcou a ŠFRB uzatvorená zmluva o poskytnutí podpory vo forme úveru č. 507/355/2011 z 13.07.2011 na výstavbu nájomného bytového domu – 9 bytových jednotiek (ďalej len „b. j.“) blok A (ďalej len „úverová zmluva“), podľa ktorej lehota výstavby bola stanovená na maximálne 24 mesiacov, pričom začínala plynúť dňom otvorenia účtu v banke. Obec bola oprávnená čerpať prostriedky v sume 283 279,50 eur počas celej doby plynutia lehoty výstavby, najneskôr však do troch mesiacov odo dňa uplynutia tejto lehoty, a to po predložení faktúr jednoznačne súvisiacich s účelom poskytnutého úveru.

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „MDVaRR SR“) uzavrelo s obcou 03.06.2011 zmluvu č. 0070-PRB/2011 o poskytnutí dotácie na obstaranie bytového domu deväť b. j. – blok A (ďalej len „zmluva o poskytnutí dotácie“). Predmetom a účelom uvedenej zmluvy bolo poskytnutie finančných prostriedkov formou dotácie v sume 121 400,00 eur vrátane DPH na realizáciu stavby s názvom „BD 9 b. j.- blok A“. MDVaRR SR poskytlo dotáciu prostredníctvom miestne príslušného krajského stavebného úradu formou bezhotovostnej úhrady faktúry vystavenej zhotoviteľom stavby pre žiadateľa za vykonané stavebné práce a realizované dodávky.

Čerpanie dotácie bolo podmienené uhradením projektových a vykonaných stavebných prác z vlastných zdrojov obce v sume 283 285,00 eur, ktoré pozostávali z úverových prostriedkov v sume 283 279,50 eur a vlastných prostriedkov z rozpočtu obce v sume 5,50 eur. Financovanie stavby malo MDVaRR SR ukončiť najneskôr štyri mesiace po dohodnutom termíne kolaudácie stavby január 2013.

1. Obstaranie nájomných bytov

Podľa strednodobého plánu hospodárskeho a sociálneho rozvoja do roku 2015 v znení doplnku č. 2 mala obec v sociálnej oblasti zadefinovaný okrem iných aj cieľ vybudovať bytové domy s 18 b. j. V rámci tohto cieľa bol vybudovaný bytový dom s deviatimi b. j. blok A.

Investičný zámer vybudovať nájomné byty v obci bol schválený uznesením ObZ č. 4/2010 z 26.11.2010 v bode A, a to v bode A/2.1 bytový dom blok A s deviatimi b. j. a v bode A/2.2 bytový dom blok B s deviatimi b. j.

Oba bytové domy boli realizované súbežne. Táto kontrola bola zameraná na vynakladanie verejných prostriedkov na obstaranie, údržbu a správu bytového domu – blok A, ktorého realizáciou vznikol trojpodlažný objekt, ktorého deväť b. j. tvorí jedna garsónka, dva jednoizbové, dva dvojizbové a štyri trojizbové byty.

V súvislosti s realizáciou stavby s deviatimi b. j. blok A obec vykonala dve verejné obstarávania (ďalej len „VO“):

- v októbri 2008 zákazku formou prieskumu trhu v predpokladanej hodnote 600 000,00 Sk (19 916,35 eur) na projektovú dokumentáciu,
- v decembri 2008 – januári 2009 zákazku formou verejnej súťaže v predpokladanej hodnote 11 500 000,00 Sk (381 730,07 eur) na stavebné práce.

Z troch priamo oslovených uchádzačov na projektovú dokumentáciu svoje ponuky predložili všetci. Obálky s ponukami uchádzačov neobsahovali pečiatku s dátumom ich doručenia. Z tohto dôvodu nebolo možné overiť, či boli ponuky doručené v stanovenej lehote určenej v bode 17.1 súťažných podkladov do 03.11.2008 do 09:00 hod. Dátum doručenia nebol ani na obálkach s ponukami uchádzačov na stavebné práce. Tým, že nebolo možné spätne overiť dodržanie termínov na doručenie ponúk uchádzačmi, obec nedodrжала princíp transparentnosti v zmysle ustanovenia § 9 ods. 2 zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 25/2006 Z. z.“).

Termín na predloženie súťažných ponúk vo VO na stavebné práce bol podľa výzvy a súťažných podkladov do 12.01.2009 do 09:00 hod. Na obálkach s ponukami nebol vyznačený žiadny dátum ich doručenia. Podľa evidencie doručených ponúk boli ponuky všetkých troch

uchádzačov doručené 12.01.2009 v čase od 11:45 hod. do 13:45 hod. Všetky tri ponuky boli teda doručené po určenej lehote a v zmysle bodu 22.3 súťažných podkladov mali byť neotvorené vrátené prihláseným uchádzačom. Obec ich však nevrátila a vyhodnotila ich.

Nevrátením ponúk doručených po určenom termíne na ich predloženie obec nedodrжала ustanovenie § 99 ods. 1 písm. c) zákona č. 25/2006 Z. z., podľa ktorého pri zadávaní podprahových zákaziek verejný obstarávateľ posudzuje splnenie podmienok účasti v súlade s výzvou na predkladanie ponúk.

Obstarávacia cena bytového domu predstavovala sumu 404 777,00 eur. V tejto cene boli zahrnuté náklady na výstavbu, vrátane projektových prác a geodetických prác. Do ceny neboli zahrnuté náklady na obstaranie technickej vybavenosti. Obec zaradila predmetnú stavbu do svojho majetku pod názvom „Bytový dom 9 b. j. blok A“, invent. č. 113/1 s dátumom 01.11.2012. Stavba bola zaradená do majetku obce včas. Doba odpisovania bytového domu bola stanovená na 50 rokov.

V súvislosti s realizáciou stavby bolo kontrolou NKÚ SR overených 16 účtovných dokladov v celkovej sume 404 777,00 eur, t. j. 100 % kontrola obstarávacej hodnoty stavby.

Priemerná podlahová plocha nájomných bytov dosiahla 48,67 m², čo bolo v súlade s ustanovením § 11 ods. 1 písm. b) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“), podľa ktorého priemerná plocha bytov nemala presiahnuť pri bytoch bežného štandardu 60 m².

Skutočne vynaložená suma na m² podlahovej plochy bytu dosiahla 924,04 eur, ktorá bola vypočítaná ako podiel obstarávacej ceny bytového domu v sume 404 777,00 eur (bez technickej vybavenosti) a celkovej podlahovej plochy bytov 438,05 m².

Dodržiavanie podmienok úverovej zmluvy a zmluvy o poskytnutí dotácie

V zmysle ustanovenia čl. II úverovej zmluvy bolo jej predmetom poskytnutie podpory vo forme úveru na výstavbu nájomných bytov podľa projektovej dokumentácie schválenej v stavebnom konaní podľa zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

V zmysle ustanovenia čl. VIII. bod 8.2.3. úverovej zmluvy bol dlžník povinný na získaní nehnuteľnosť najneskôr do 90 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia podať na príslušnej správe katastra návrh na zápis záložného práva do katastra nehnuteľností.

Zabezpečenie úveru po kolaudácii bytového domu bolo realizované zriadením záložného práva k nehnuteľnosti v prospech ŠFRB na základe záložnej zmluvy č. V 2225/12 z 03.01.2013 na bytový dom, súpisné č. 681 nájomné byty – blok A deväť b. j. na parcele C KN č. parcely 501/14 zastavané plochy o výmere 224 m². Návrh na vklad záložného práva v prospech ŠFRB bol podaný obcou 18.12.2012 na príslušnú správu katastra nehnuteľností, čím bola dodržaná zmluvne stanovená lehota.

Fyzickou obhliadkou bytového domu bolo zistené, že bol postavený v súlade s projektovou dokumentáciou. Poskytnutý úver bol použitý výlučne na účel uvedený v základných podmienkach úverovej zmluvy. Realizácia stavby bola vykonaná v súlade s právoplatným stavebným povolením a schváleným rozpočtom. Z úveru boli uhradené len také práce, materiály, tovary a služby, ktoré boli obsiahnuté, skutočne vykonané, prevedené a dodané v súlade so zmluvou so zhotoviteľom a schváleným rozpočtom.

V zmysle ustanovenia čl. II písm. i) zmluvy o poskytnutí dotácie MDVaRR SR bol zmluvne dohodnutý termín kolaudácie stavby január 2013.

Kontrolou bolo zistené, že na predmetnú stavbu bolo vydané kolaudačné rozhodnutie s nadobudnutím právoplatnosti 27.10.2012.

Zabezpečenie dotácie po kolaudácii bolo realizované zriadením záložného práva k nehnuteľnosti v prospech MDVaRR SR na základe záložnej zmluvy č. 99/13. Návrh na vklad záložného práva bol obcou podaný 16.01.2013.

NKÚ SR bol predložený výpis z katastra nehnuteľností, na základe ktorého bol preukázaný vklad záložného práva v prospech MDVaRR SR na predmetnú stavbu.

2. Pridel'ovanie nájomných bytov

Obec mala v kontrolovanom období podmienky nájmu bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu upravené všeobecne záväzným nariadením č. 11/2008 schváleného uznesením ObZ 30.12.2008. Toto VZN bližšie upravovalo najmä spôsob užívania a správy nájomného bytového domu, podmienky, za ktorých možno nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvoriť, výšku nájomného a spôsob jeho výpočtu, spôsob pridel'ovania bytov.

Postup a pravidlá pridel'ovania nájomných bytov mala obec podrobnejšie upravené internou smernicou starostu obce č. 1/2012 schválenou uznesením ObZ 28.09.2012. V uvedenej smernici boli zadefinované kompetencie a zodpovednosti jednotlivých pracovníkov obecného úradu pri zabezpečovaní tejto agendy, t. j. evidencia žiadateľov, pridel'ovanie bytov, preberanie a odovzdávanie bytov.

Sociálne bývanie v rámci predmetnej stavby bolo obcou od roku 2012 do 30.06.2015 poskytnuté 12 osobám, z toho trom osobám v súvislosti s preobsadením b. j., na základe nimi predloženej žiadosti o pridelenie nájomného bytu. Všetci žiadatelia spĺňali podmienky v zmysle ustanovenia § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“).

Obec uzatvorila v rámci predmetnej stavby 12 nájomných zmlúv (ďalej len „NZ“), pričom deväť NZ bolo podpísaných v roku 2012, po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu, jedna NZ bola podpísaná v roku 2013 a dve NZ v roku 2014. Všetky zmluvy mali písomnú formu. Boli uzatvorené na dobu určitú, t. j. tri roky. Obsahovali predpísané náležitosti v zmysle ustanovenia § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. Neoddeliteľnou súčasťou NZ boli evidenčné listy jednotlivých b. j., ktoré obsahovali najmä údaje o výmere bytu v m², zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, výpočet úhrady za užívanie bytu vzhľadom na jeho výmeru a výpočet nájomného a celkové mesačné náklady. NZ obsahovali aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorú pred podpisom NZ nájomcovia zaplatili obci v hotovosti vo výške štvormesačného nájomného. Podľa ustanovenia čl. VII. ods. 1 NZ peňažnú zábezpeku mohol prenajímateľ použiť na úhradu nájomcami nezaplateného nájomného (podľa čl. V. ods. 2 NZ) alebo plnení spojených s užívaním bytu podľa ustanovenia čl. V. ods. 3, alebo nedoplatkov na úhradách za plnenia podľa ustanovenia čl. V. ods. 11, alebo na úhradu škôd spôsobených nájomcom na predmete nájmu. Obec viedla peňažnú zábezpeku nájomcov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. V troch prípadoch ukončenia nájomných vzťahov obec vrátila peňažnú zábezpeku nájomcom v plnej sume v lehote podľa ustanovenia čl. VII. ods. 4 NZ. Peňažné zábezpeky uhradené novými nájomcami boli vložené na spomínaný účet.

Všetky NZ boli pred ich podpisom overené predbežnou finančnou kontrolou.

Kontrolou NZ bolo zistené, že pri jednotlivých bytoch bol zachovaný ich nájomný charakter. V zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. v NZ sa upraví právo a podmienky nájomcu na jej opakované uzavretie. O možnosti opakovaného uzavretia NZ bola obec povinná informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Bolo zistené, že obec ako žiadateľ o dotáciu v šiestich prípadoch neinformovala nájomcov v zákonom stanovenej lehote o možnosti opakovaného uzavretia NZ, čím porušila ustanovenie § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. v nadväznosti na ustanovenie čl. IV. ods. 3 NZ, podľa ktorého o možnosti predĺženia doby nájmu o dobu troch rokov bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia nájmu. Do ukončenia výkonu kontroly bol zistený nedostatok odstránený.

Zhodnotením procesu pridelenia nájomných bytov v obci možno konštatovať, že obec postupovala transparentne pri pridelení bytov, mala stanovené pravidlá v podobe internej smernice a všeobecne záväzného nariadenia, v ktorých okrem zákonných boli zahrnuté aj ďalšie podmienky pridelenia nájomného bytu ako celkové sociálne pomery žiadateľa, dátum evidencie žiadosti obcou, trvalé bydlisko v obci. Obec viedla poradovník žiadateľov, na základe ktorého boli žiadateľom byty pridelené. Výber tak nepodliehal selektívnemu rozhodovaniu ale riadil sa podľa poradovníka, t. j. podľa dátumu doručenia žiadosti.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že pri pridelení bytov bol minimalizovaný priestor pre možnosť korupčného správania, resp. klientelizmu.

3. Využívanie nájomných bytov

Kontrolným prepočtom bolo zistené, že maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných obcou z prostriedkov ŠFRB a dotácie MDVaRR stanovená podľa ustanovenia § 2 ods. 1 Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov (ďalej len „opatrenie“), ktorá predstavuje 5 % z obstarávacej ceny bytu bola v sume 46,20 eur/m² podlahovej plochy bytu, t. j. mesačne 3,85 eur/m². Podľa ustanovenia § 2 ods. 2 opatrenia sa do obstarávacej ceny na účely výpočtu započítava cena stavby, cena projektovej dokumentácie a inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby, čo v danom prípade bolo 404 777,00 eur. Podlahová plocha bytov predstavovala spolu 438,05 m².

Obec pri stanovení nájomného v nájomných bytoch postavených s podporou dotácie z MDVaRR SR a z úveru ŠFRB neprekročila maximálnu cenu stanovenú opatrením. Nájomné stanovené obcou bolo v sume 35,88 eur/m² podlahovej plochy bytu ročne. Mesačné nájomné predstavovalo 2,99 eur na m² podlahovej plochy bytu.

Pri výpočte výšky nájomného obec vychádzala z hodnoty splátok úveru ŠFRB, poplatku pre tvorbu fondu opráv a údržby (0,5 % z obstarávacej ceny bytového domu), na správu, dane a poisťné (0,382 % z obstarávacej ceny), zisk 0,3 %.

V rámci nájmu platili nájomníci aj čiastku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá bola určená v sume 0,5 % z obstarávacej ceny bytového domu v závislosti od veľkosti podlahovej plochy bytu. Suma úhrady nájomného vrátane fondu prevádzky, údržby a opráv tvorila nižšiu sumu ako 5 % z obstarávacej ceny bytu, čo znamená, že ceny boli stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

V NZ sa nájomcovia zaviazali platiť prenajímateľovi mesačné preddavky na dodávku studenej vody a osvetlenie spoločných priestorov.

Obec mala zavedenú evidenciu, v ktorej sledovala úhrady platieb nájomného podľa jednotlivých bytov na mesačnej báze. V účtovnej evidencii pohľadávky za nájomné obec viedla na účte 378 - Iné pohľadávky. Predpis pohľadávok bol vykonávaný vždy na začiatku kalendárneho mesiaca.

Kontrolou 100 % vzorky platieb za nájomné za obdobie od novembra 2012 do júna 2015, čo predstavovalo 279 prípadov v sume 40 548,80 eur, neboli zistené nedostatky.

Počas trvania nájomného vzťahu nenastala situácia, aby obec musela zabezpečiť náhradné ubytovanie pre nájomcu alebo člena jeho domácnosti ani, že nájomca neplatil nájomné z dôvodu slabej sociálnej situácie a obec nemala možnosť ukončiť s ním nájomný vzťah práve z dôvodu, že by mu musela zabezpečiť náhradné ubytovanie.

Všetkých deväť b. j. bolo od 01.11.2012 do 30.06.2015 obsadených. V priebehu kontrolovaného obdobia došlo k obmene nájomcov v troch bytoch, a to v jednom v roku 2013 a k zmene dvoch nájomcov došlo v roku 2014. Počas celého kontrolovaného obdobia nenastala situácia, aby bol niektorý z bytov v bytovom dome neobsadený, z toho vyplýva, že obsadenosť bytov od ich prenajatia predstavovala 100 %.

Nasledujúca tabuľka vyjadruje, ako sa po výstavbe predmetného bytového domu zmenil podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci.

Tabuľka č. 1 - Prehľad o počte bytov pred/po výstavbe nájomných bytov

	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:	37	34	3	8,11
Počet bytov v obci po výstavbe nájomných bytov:	46	34	12	26,09
Prírastok:	9	-	9	-

Podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci vzrástol po výstavbe bytového domu na 26,09 %. Obec pred výstavbou bytového domu vlastnila tri byty a z dôvodu zastabilizovania mladých ľudí a mladých rodín v obci pristúpila k výstavbe nájomných bytov (súbežná výstavba bytového domu blok A s deviatimi b. j. a bytového domu blok B tiež s deviatimi b. j.). Táto aktivita obce sa premietla aj do zvýšenia počtu obyvateľov v obci. Tým, že obec mala vo svojom VZN stanovenú podmienku mať trvalý pobyt v obci, ktorú žiadateľ o pridelenie bytu musel splniť, nedošlo k nárastu obyvateľov obce k termínu odovzdania bytov novým nájomníkom. Avšak v súvislosti s výstavbou bytového domu sa niektorí záujemcovia prihlásili na trvalý pobyt v obci už skôr u svojich príbuzných, blízkych osôb – občanov obce. Týmto spôsobom v roku 2012 vzrástol počet občanov obce z radov budúcich nájomníkov bytov, bloku A o osem obyvateľov. Po dátume 01.11.2012 pribudli do stavu obyvateľov obce ďalšie štyri osoby z tohto bytového domu.

4. Správa a údržba nájomných bytov

Obec zabezpečovala správu a údržbu bytového domu vo vlastnej réžii prostredníctvom svojich dvoch zamestnancov (účtovníčka a vedúci technickoprevádzkový pracovník). Činnosti

spojené so správou a údržbou bytového domu vykonávali títo zamestnanci obecného úradu v rámci svojej pracovnej náplne. Uvedené činnosti boli zakomponované aj do ich popisov práce. Časový podiel svojich zamestnancov na správe bytov obec nevedela vyčíslieť ani odhadnúť.

Správa a údržba zahŕňala vedenie účtovníctva a evidencie platieb za bytový dom, agendu súvisiacu s vedením a vymáhaním pohľadávok za nájomné byty, bežnú údržbu nebytových priestorov, kosenie príľahlých priestorov, zabezpečenie osvetlenia spoločných priestorov, požiaru ochranu.

Výdavky na tieto činnosti hradila obec zo svojho rozpočtu, pričom nevedela presne vyčíslieť podiel, ktorým sa výdavky na správu a údržbu bytového domu podieľali na celkových výdavkoch, ani ich celkovú sumu. Na základe tejto skutočnosti nebolo možné zistiť, či príjmy z nájomného pokrývali výdavky, ktoré obec v súvislosti s bytovým domom musela vynaložiť.

Obec do výpočtu výšky nájomného zahrnula aj tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý vyčíslila v sume 2 023,89 eur ročne, čo predstavovalo 0,5 % z nákladov na obstaranie bytového domu v sume 404 777,00 eur. Obec tak tvorila fond prevádzky, údržby a opráv v súlade s ustanovením § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. Jeho použitie bolo upravené vo všeobecne záväznom nariadení obce č. 1/2014, ktoré bolo schválené ObZ 28.02.2014.

Bežnú údržbu spoločných častí bytového domu a príľahlých priestorov zabezpečovala obec pomocou vlastných zamestnancov.

Keďže bytový dom bol skolaudovaný v relatívne nedávnej dobe, nevyžadoval doteraz rozsiahlejšie opravy. Náklady vynaložené na bežnú údržbu nájomného domu predstavovali v roku 2014 sumu 147,69 eur na revíziu kotlov.

5. Splácanie podpory poskytnutej zo ŠFRB

Splácanie úveru bolo preverené na vybranej vzorke splátok – úhrady uskutočnené v roku 2014. Mesačné splátky predstavovali sumu 911,14 eur.

Preverením 12 výpisov z bankových účtov a 18 dokladov preukazujúcich zaúčtovanie a zatriedenie splátok úveru (istiny aj úrokov) uskutočnených v roku 2014 v celkovej sume 10 933,68 eur nebolo zistené porušenie zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov ani zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Na základe predložených dokladov bolo zistené, že obec uhrádzala splátky úveru poskytnutého zo ŠFRB v pravidelných mesačných splátkach v dohodnutej výške pri dodržaní termínov uvedených v úverovej zmluve.

Pred každou splátkou úveru obec vykonávala predbežnú finančnú kontrolu v súlade so zákonom č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Dopad obstarania nájomných bytov na finančnú situáciu obce

Z tabuľky č. 2 vyplýva, že obstaranie nájomných bytov malo negatívny vplyv na finančnú situáciu obce v rokoch 2011 a 2012, keď v období výstavby musela splácať úverové splátky aj v čase, keď nemala žiadne príjmy z nájomného. Obec od augusta 2011 do júna 2015 vynaložila na splátky úveru vrátane úrokov z vlastných zdrojov celkovo 42 823,58 eur, pričom z príjmu nájomného do 30.06.2015 získala 41 952,00 eur. Na vyrovnanie finančného deficitu z obdobia výstavby bytového domu obci zostávalo k 30.06.2015 dorovnať schodok v sume 871,58 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 (do 30.06.)	spolu
Príjmy spolu	0,00	2 535,00	15 732,00	15 636,09	8 048,91	41 952,00
- z nárastu podielových daní	0,00	nezistené	nezistené	nezistené	nezistené	nezistené
- z nájmu	0,00	2 535,00	15 732,00	15 636,09	8 048,91	41 952,00
- iné	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Výdavky spolu	4 555,70	11 110,84	11 110,84	11 258,53	5 466,84	43 502,75
- na správu a údržbu bytov	0,00	0,00	0,00	147,69	0,00	147,69
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	4 555,70	10 933,68	10 933,68	10 933,68	5 466,84	42 823,58
- iné	0,00	177,16	177,16	177,16	0,00	531,48
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	- 4 555,70	- 8 575,84	4 621,16	4 377,56	2 582,07	-1 550,75

Vo výdavkovej časti okrem výdavkov na bežnú údržbu (servis kotlov) a splátok úveru boli zahrnuté aj výdavky vynaložené na poistenie predmetnej stavby.

Kontroly v obci zo strany MDVaRR SR alebo ŠFRB po skolaudovaní bytového domu neboli do 30.06.2015 vykonané.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali dňa: 08.09.2015

Mgr. Lucia Danišková
vedúca kontrolnej skupiny

Ing. Henrieta Jobbová
členka kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa: 17.09.2015

Ing. Anton Grobarčík
starosta obce

Príloha č. 1

Bytový dom 9 b. j.- blok „A“

