

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia: 1395/01
Zo dňa: 01.06.2015

Počet výtlačkov: 2
Výtlačok číslo: 1
Počet strán: 20
Počet príloh: 1



PROTOKOL

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

Obec Dvorníky - Včeláre

Košice 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:

Obec Dvorníky - Včeláre obstarala z podpory Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie zo štátneho rozpočtu 18 nájomných bytov o priemernej rozlohe 59,68 m² s cenou obstarania 798,39 eur na m² podlahovej plochy bytu bez technickej vybavenosti.

K žiadosti o úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania a k žiadosti o dotáciu zo štátneho rozpočtu obec predložila výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorý obsahoval pozmenené údaje oproti skutočne schválenému uzneseniu.

Zmluvu na výstavbu nájomných bytov obec uzavrela s úspešným uchádzačom skôr ako v určenej lehote stanovenej v zákone o verejnom obstarávaní.

Podmienky úverovej zmluvy so Štátnym fondom rozvoja bývania obec nedodrжала prekročením lehoty stanovenej na podanie návrhu na zápis záložného práva k nehnuteľnosti v prospech veriteľa.

Nedodržanie ustanovení zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj podmienok zmluvy o dotácii na obstaranie nájomných bytov, ktoré mali za následok porušenie finančnej disciplíny podľa zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy bolo preukázané v prípadoch:

- nezabezpečenia tvorby fondu prevádzky, opráv a údržby v minimálnej výške stanovenej zákonom,
- stanovenia finančnej zábezpeky vo výške presahujúcej šesťmesačné nájomné a stanovením lehoty na jej zloženie nájomcami v lehote dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním zmluvy,

- uzatvárania nájomných zmlúv na dobu troch rokov s nájomcami, u ktorých neboli preukázané podmienky pre pridelenie sociálneho bývania z hľadiska príjmu domácnosti,
- chýbajúceho zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcov, ako povinnej náležitosti nájomnej zmluvy.

Ďalej bolo zistené porušenie zákona o účtovníctve z dôvodu nedodržania záväzných postupov účtovania pri obstaraní nájomných bytov, pri evidovaní nenávratného finančného príspevku, pri účtovaní pohľadávok za nájomné, pri oceňovaní pohľadávok a pri uvádzaní povinných náležitostí na účtovných dokladoch.

Kontrolou bolo zistené aj nesprávne uplatnenie rozpočtovej klasifikácie pri triedení príjmov, výdavkov a finančných operácií súvisiacich s poskytnutou podporou vo forme nenávratného finančného príspevku, ako aj splácaním istiny a úrokov z úveru. Vo finančných výkazoch zobrazujúcich plnenie rozpočtu obec nesprávne vykazovala zdroje financovania.

Pred úhradou záväzkov krytých poskytnutou finančnou podporou a pred uzavretím nájomných zmlúv obec ani v jednom prípade nevykonala predbežnú finančnú kontrolu podľa zákona o finančnej kontrole a vnútornom audite.

Zákon o slobode informácií obec porušila z dôvodu nezverejňovania nájomných zmlúv na svojom webovom sídle.

Zákon o majetku obcí bol porušený z dôvodu nevymáhania úrokov z omeškania za oneskorené úhrady nájomného od nájomcov.

Pri prideľovaní bytov obec nepostupovala podľa vlastného všeobecne záväzného nariadenia.

Výstavba nájomných bytov mala priaznivý vplyv na vekové zloženie a počet obyvateľstva obce. Do obce sa prisťahovali najmä mladé rodiny s deťmi. Vo vlastníctve obce je v súčasnosti 90 % bytov nachádzajúcich sa na území obce. Obec vykonávala správu nájomných bytov vo vlastnej réžii. Náklady na správu a údržbu nájomných bytov v účtovníctve osobitne nesledovala. Úverové splátky obec platila včas a v stanovenej výške. Od doby skolaudovania stavby nemala obec problémy s obsadením bytov, keďže o tieto byty bol a pretrváva veľký záujem medzi občanmi obce aj občanmi v jej okolí. Za obdobie 2011 – 2015 malo obstaranie bytov na obec negatívny finančný dopad v sume viac ako 28,5 tis. eur. Obec môže túto skutočnosť čiastočne eliminovať aj zvýšením nájomného, ktoré je v súčasnosti stanovené na úrovni 64 % z maximálnej ceny nájomného, stanovenej podľa zákona o cenách.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky odporučil obci zosúladiť všeobecne záväzné nariadenie o prideľovaní nájomných bytov a nájomné zmluvy s platnou legislatívou, vykonať opravy v účtovnej a majetkovej evidencii v súvislosti s obstaraným bytovým domom, vrátiť nájomcom finančnú zábezpeku vybranú nad rámec zákona o dotáciách, upraviť výšku nájomného a zabezpečiť tvorbu a sledovanie fondu prevádzky, údržby a opráv, zaviesť transparentný poradovník žiadostí o pridelenie nájomného bytu na základe plnenia kritérií výberu.

Podľa poverenia predsedu NKÚ SR č. 1395/01 z 01.06.2015 vykonali:

Ing. Beatrica Böhmová, vedúca kontrolnej skupiny,
Ing. Miroslav Rejdovjan, 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 a zhodnotenie využívania nájomných bytov v praxi.

Kontrola bola vykonaná v čase od 15.06.2015 do 21.08.2015 s prerušovaním v kontrolovanom subjekte

Obec Dvorníky – Včeláre
044 02 Dvorníky – Včeláre
IČO: 00691429

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 štandardami, ktoré vychádzajú zo základných princípov kontroly (ISSAI 100 – 999) v rámci medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií.

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.

Počas výkonu kontroly bolo zistené:

Obec Dvorníky - Včeláre (ďalej aj „obec“ alebo „kontrolovaný subjekt“) je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky. 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 o potreby jej obyvateľov. Základným normatívne právnym a organizačným predpisom obce bol štatút.

Organizačné a administratívne záležitosti obecného zastupiteľstva obce (ďalej len „OZ“), starostu, ako aj orgánov zriadených OZ zabezpečoval obecný úrad. V období od februára 2015 do času výkonu kontroly nebola v obci obsadená funkcia hlavného kontrolóra.

V čase výkonu kontroly bolo v obci k trvalému pobytu prihlásených 466 obyvateľov.

OZ schválilo v roku 2007 „Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Dvorníky – Včeláre“ na obdobie rokov 2007 – 2016. Základným zámerom obce v oblasti bývania bolo v rámci uvedeného programu zabezpečiť rozvoj bývania vo všetkých jeho zložkách. Ako strategický cieľ obce v oblasti bytovej výstavby bolo stanovené zabezpečiť bývanie pre mladé rodiny, obyvateľov

žijúcich pod hranicou sociálneho minima a starších občanov tak, aby mohlo byť porovnateľné so sociálnou výstavbou v krajinách EÚ.

Za účelom výstavby nájomných bytov uzavrel Štátny fond rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“ alebo „veriteľ“) 12.07.2011 s obcou zmluvu o poskytnutí podpory vo forme úveru a nenávratného príspevku č. 806/315/2011 (ďalej len „úverová zmluva“).

Predmetom úverovej zmluvy bolo poskytnutie podpory vo forme úveru v sume 669 689,00 eur a nenávratného príspevku v sume 2 960,00 eur na realizáciu stavby „Nájomný bytový dom – 18 b.j.“. Podľa úverovej zmluvy lehota výstavby bola stanovená na max. 24 mesiacov, pričom začínala plynúť dňom otvorenia účtu v banke. Obec bola oprávnená čerpať prostriedky 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.

Úverová zmluva bola uzavretá na základe žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB z 03.02.2011. Podľa identifikačných údajov obce ako žiadateľa, uvedených v žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB, malo byť postavených 18 bytov s termínom začatia stavby v 07/2011 a dokončenia stavby v 10/2012. Výška požadovanej podpory bola 80 % z obstarávacej ceny stavby, pri jednotkovom náklade na m² podlahovej plochy 783,94 eur.

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej aj „ministerstvo“ alebo „poskytovateľ“) uzavrelo 03.06.2011 s obcou zmluvu č. 0014-PRB/2011 o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov“ (ďalej len „zmluva o poskytnutí dotácie“).

Predmetom a účelom zmluvy o poskytnutí dotácie bolo poskytnutie finančných prostriedkov formou dotácie v sume 168 230,00 eur vrátane DPH na realizáciu stavby označenú názvom „BD 18 b.j.“. Podľa zmluvy o poskytnutí dotácie ministerstvo malo poskytnúť dotáciu prostredníctvom miestne príslušného krajského stavebného úradu (ďalej len „KSÚ“) formou bezhotovostnej úhrady faktúry vystavenej zhotoviteľom stavby pre žiadateľa za vykonané stavebné práce a realizované dodávky. Čerpanie dotácie bolo podmienené uhradením projektových prác a vykonaných stavebných prác na stavbe z vlastných zdrojov žiadateľa v sume 672 937,32 eur. Oprávnené náklady stavby predstavovali sumu 841 167,32 eur a boli podľa podmienok zmluvy záväzné. Financovanie stavby malo ministerstvo ukončiť najneskôr štyri mesiace po dohodnutom termíne kolaudácie stavby. Termín kolaudácie bol stanovený na 01/2013.

Zmluva o poskytnutí dotácie bola uzavretá na základe žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov (ďalej len „žiadosť“) overenej príslušným KSÚ 17.02.2011. Obec žiadala o poskytnutie dotácie vo výške 20 % oprávnených nákladov stavby na 18 nájomných bytov. Priemerná podlahová plocha bytov podľa žiadosti predstavovala 59,68 m². Podlahová plocha bytov spolu bola 1 074,28 m², oprávnený náklad na m² podlahovej plochy mal dosiahnuť 783,00 eur.

Ministerstvo uzavrelo 03.06.2011 s obcou zmluvu č. 0015-PRB/2011 o poskytnutí dotácie na obstaranie technickej vybavenosti (ďalej len „zmluva o poskytnutí dotácie na obstaranie TV“) na stavbu „TV k 18 b.j.“. Dňa 19.07.2011 bol uzavretý dodatok č. 1 k zmluve o poskytnutí dotácie na obstaranie TV, ktorým bolo doplnené, že dotácia sa poskytuje na výstavbu TV podmieňujúcu výstavbu 18 b. j..

Predmetom a účelom zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie TV bolo poskytnutie finančných prostriedkov formou dotácie v sume 27 190,00 eur vrátane DPH na stavbu verejného vodovodu alebo vodovodnej prípojky, verejnej kanalizácie alebo kanalizačnej prípojky vrátane čističky odpadových vôd a miestnej komunikácie, vrátane verejného osvetlenia alebo pozdĺžnych odstavňových plôch.

Podľa zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie TV malo ministerstvo poskytnúť dotáciu prostredníctvom miestne príslušného KSÚ formou bezhotovostnej úhrady faktúry vystavenej

zhotoviteľom stavby pre žiadateľa za vykonané stavebné práce. Čerpanie dotácie bolo podmienené uhradením projektových prác a vykonaných stavebných prác na stavbe z vlastných zdrojov obce vo výške 27 193,03 eur. Oprávnené náklady stavby v sume 54 383,03 eur boli podľa podmienok zmluvy záväzné. Ministerstvo malo ukončiť financovanie stavby najneskôr štyri mesiace po termíne kolaudácie stavby dohodnutom v zmluve na 01/2013. Termín začatia stavby bol dohodnutý na 06/2011 a termín jej dokončenia na 09/2012

Zmluva o poskytnutí dotácie na TV, uzavretá na základe žiadosti o poskytnutie dotácie na TV, bola príslušným KSÚ overená 07.02.2011. Obec žiadala o poskytnutie dotácie vo výške 50 % oprávnených nákladov stavby na vodovod, kanalizáciu a komunikáciu. Výška dotácie bola žiadaná v sume 27 190,00 eur z oprávnených nákladov stavby 54 383,03 eur.

1. Obstaranie nájomných bytov

Výstavba nájomných bytov bola predmetom rokovania OZ 19.07.2010. Výsledkom rokovania bolo schválenie uznesenia č. 187/2010, v ktorom poslanci odsúhlasili výstavbu 16 nájomných bytov s technickou vybavenosťou, spôsob financovania stavby nájomných bytov formou dotácie z ministerstva vo výške 25 % nákladu a formou úveru ŠFRB vo výške 75 % nákladov s úrokovou sadzbou 1 % a splatnosťou 30 rokov. Ďalej bolo schválené zabezpečenie úveru ŠFRB poistením, zapracovanie úveru a jeho splátok do rozpočtu obce počas trvania zmluvného vzťahu, financovanie technickej vybavenosti k 16 nájomným bytom formou dotácie z ministerstva vo výške 70 % z vlastných nákladov a 30 % z vlastných zdrojov. Bol schválený aj nájomný charakter bytov na 30 rokov.

V spisovej dokumentácii žiadosti o úver ŠFRB bol predložený výpis z uznesenia OZ č. 187/2010 vyhotovený 10.01.2011, ktorý obsahoval pozmenené údaje v porovnaní so znením tohto uznesenia uvedenom v zápisnici č. 40/2010 zo schôdze OZ konanej 19.07.2010, podpísanej starostom obce.

Na účely žiadosti o úver ŠFRB bol vo výpise z uznesenia z 10.01.2011 pozmenený počet nájomných bytov zo 16 na 18, podiel financovania z dotácie ministerstva z 25 % na 20 % a z úveru ŠFRB zo 75 % na 80 %. Taktiež bol pozmenený požadovaný podiel dotácie na technickú vybavenosť zo 70 % na 50 %. Bolo uvedené vyčlenenie presnej výšky vlastných prostriedkov na technickú vybavenosť v sume 30 353,00 eur. Bol uvedený súhlas s predložením žiadosti o úver zo ŠFRB na výstavbu 18 bytov a technickú vybavenosť, čo pôvodné uznesenie vôbec neobsahovalo.

Kontrolou bolo zistené, že pozmenený výpis z uznesenia č. 187/2010 vyhotovený 10.01.2011 pod č. j. 22/2011 nebol nikdy predmetom rokovania a schvaľovania v OZ.

Podľa vyjadrenia starostu obce rozdiel medzi uznesením a výpisom z uznesenia nastal z dôvodu zmeny v podmienkach poskytovania dotácií zo strany ministerstva. Pôvodne sa plánovalo postaviť 16 bytových jednotiek, ale kvôli zmene v podmienkach na pridelenie dotácie sa vybudovalo 18 bytových jednotiek. O zmene boli informovaní poslanci OZ, ale táto nebola schválená uznesením OZ.

Zmenou počtu výstavby nájomných bytov na 18 vo výpise uznesenia OZ č. 187/2010 z 10.1.2010, ktorý bol súčasťou žiadosti obce o poskytnutie podpory zo ŠFRB a zmenou podielu financovania výstavby nájomných bytov v porovnaní s uznesením OZ obce č. 187/2010 z 19.07.2010, ktorým OZ súhlasilo s výstavbou 16 nájomných bytov došlo k nepravdivému a nesprávnemu uvedeniu údajov v žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB. Pozmenený výpis z uznesenia tvoril aj súčasť žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov

predloženej ministerstvu. Obec sa svojím konaním vystavila riziku odstúpenia veriteľa od úverovej zmluvy.

Podľa článku IX. ods. 9.2 písm. c) úverovej zmluvy je veriteľ oprávnený odstúpiť od tejto úverovej zmluvy v prípade, ak sa zistí uvedenie nepravdivých, či falšovaných základných údajov na strane dlžníka, ktoré sú súčasťou žiadosti o poskytnutie podpory vo forme úveru.

Obec vykonala verejnú súťaž na realizáciu stavby „Bytový objekt – 18. b.j. nájomné byty, Dvorníky – Včeláre“ s použitím podlimitnej metódy verejného obstarávania v zmysle zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“).

Podľa výsledkov verejného obstarávania listom zo 17.01.2011 poslala obec oznámenie o výsledku vyhodnotenia ponúk uchádzačom, ktorí predložili ponuku. Úspešný uchádzač bol zároveň vyzvaný na doručenie návrhu zmluvy o dielo. Zmluva na uskutočnenie stavebných prác bola uzavretá s úspešným uchádzačom 17.01.2011 s cenou diela 883 160,58 eur. Tým, že obec uzavrela s úspešným uchádzačom verejného obstarávania zmluvu na uskutočnenie stavebných prác skôr ako šestnásť deň odo dňa odoslania oznámenia o výsledku vyhodnotenia ponúk podľa § 44 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní, porušila § 45 ods. 2 uvedeného zákona.

Dodatkom č. 1 k zmluve o dielo zo 17.01.2011 došlo k zníženiu rozsahu zhotovenia objektov technickej vybavenosti, ktoré boli nárokované na realizáciu priamo u správcov sietí a rozvodov elektrickej energie a plynu, čím cena za zhotovenie technickej vybavenosti bola upravená na sumu 54 383,94 eur vrátane DPH. Celková cena stavby bola upravená na sumu 866 550,26 eur vrátane DPH. Dodatkami k zmluve o dielo č. 2 až č. 4 boli v priebehu realizácie stavby dohodnuté zmeny týkajúce sa predmetu plnenia v časti technická vybavenosť. Z dôvodu navyše prác došlo k zvýšeniu ceny diela o sumu 37 468,64 eur vrátane DPH.

Podľa vyjadrenia starostu obce zo 17.07.2015 bol dodatok č. 1 k zmluve o dielo v skutočnosti uzavretý 17.02.2011, v dátume došlo k preklepu. Ďalej uviedol, že k uzavretiu zmluvy o dielo došlo 07.02.2011. Uzavretie dodatku zdôvodnil časovou tiesňou pri odovzdávaní žiadostí na výstavbu bytových domov. Kontrolná skupina preverila uvedenú skutočnosť na základe spisov k poskytnutiu úveru a dotácie doručených zo ŠFRB a ministerstva, kde zmluvy obsahovali iné dátumy uzavretia, uvedené vyššie.

Dodržiavanie podmienok úverovej zmluvy

Lehota výstavby, stanovená v článku IV. ods. 4.7 úverovej zmluvy na max. 24 mesiacov, ktorá začala plynúť dňom otvorenia účtu v banke podľa článku III. úverovej zmluvy ods. 3.4. bola dodržaná. Podľa oznámenia ŠFRB z 13.09.2011 o bankovom spojení k úverovej zmluve bol účet v banke otvorený 12.09.2011. Preberacie konanie podľa zápisu o odovzdaní a prevzatí diela „18 nájomných bytov + technická vybavenosť Dvorníky-Včeláre“ bolo ukončené 17.09.2012.

Obec čerpala úver spôsobom ustanoveným v úverovej zmluve počas celej doby plynutia výstavby. V dobe od 31.10.2011 do 03.07.2012 vyčerpala úver v sume 669 689,00 eur a nenávratný príspevok v sume 2 960,00 eur, t.j. spolu 672 649,00 eur.

Podľa obcou predložených účtovných dokladov a príloh bolo použitie podpory zo ŠFRB overené stavebným dozorom a príslušným KSÚ.

Kontrolou povinností dlžníka podľa článku VI. úverovej zmluvy bolo zistené, že:

- obec použila úver na účel určený v základných podmienkach, t.j. na výstavbu nájomného domu - 18 b.j.,
- realizácia stavby prebiehala v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou a vydaným stavebným povolením, čo potvrdil stavebný dozor,
- stavebný dozor bol zabezpečený odborne spôsobilou osobou na náklady obce v sume 10 465,26 eur (na celú stavbu vrátane technickej vybavenosti).

Kontrolou zabezpečenia úveru podľa článku VIII. úverovej zmluvy bolo zistené, že pred čerpaním úveru komerčná banka uzavrela 21.01.2011 s obcou zmluvu o vystavení platobnej záruky č. 5015/11/03, ktorou sa zaviazala vystaviť za účelom zabezpečenia povinnosti obce tuzemskú neodvolateľnú platobnú záruku v prospech veriteľa ŠFRB za záväzok – zaplatenie istiny úveru podľa úverovej zmluvy maximálne vo výške 753 320,00 eur. Záručnou listinou z 02.09.2011 banka prevzala voči ŠFRB neodvolateľnú záruku najviac do výšky 669 689,00 eur.

Kolaudačné rozhodnutie, ktorým bolo povolené užívanie stavby „18 b.j. nájomné byty + technická vybavenosť Dvorníky-Včeláre“ vydal príslušný stavebný úrad 31.10.2012 pod č. 1112/2012-K s vyznačením právoplatnosti od 02.11.2012.

Zabezpečenie úveru po kolaudácii bolo realizované zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech ŠFRB na základe záložnej zmluvy č. 806/315/2011 z 18.03.2013. Záložné právo bolo zriadené k nehnuteľnostiam v k. ú. Dvorníky, na LV 963 – pozemok registra C KN parc. č. 1526/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 369 m², stavba so súpisným číslom 173, na parc. reg. CKN č. 1526/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 369 m². Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva bolo vydané Správou katastra Košice – okolie 14.05.2013, číslo vkladu V 336/13. Právne účinky vkladu nastali 14.05.2013.

Obec nedodržala lehotu stanovenú v bode 8.2.3 úverovej zmluvy najneskôr do 90 kalendárnych dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia podať na príslušnú správu katastra návrh na zápis záložného práva do katastra nehnuteľností. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 02.11.2012 a návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností bol obcou podaný 27.03.2013.

Vinkulovanie poistenia bytového domu v prospech veriteľa bolo splnené.

Dodržiavanie podmienok zmlúv o dotáciách

Obec čerpala dotáciu na obstaranie nájomných bytov v období od 02.07.2012 do 26.11.2012 vo výške 168 230,00 eur. Zmluvné podmienky financovania stavby z dotácie boli dodržané. Obec preukázala úhradu projektových a vykonaných stavebných prác pred čerpaním dotácie z vlastných zdrojov a z úveru ŠFRB.

Povinnosti obce ako žiadateľa o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov boli splnené v časti termínov výstavby, financovania, zabezpečenia technického dozoru, dodržania účelu použitia dotácie.

V prospech ministerstva bolo zriadené záložné právo na nehnuteľnosť – vystavaný bytový dom v k.ú. Dvorníky, LV 963 stavba so súpis. číslom 173 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1526/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 369 m² so zápisom vkladu do katastra s účinnosťou od 04.04.2013, číslo vkladu V 257/13. Vklad bol povolený na základe zmluvy o zriadení záložného práva uzavretej a podpísanej obcou 25.01.2013 a ministerstvom 18.02.2013.

Záložné právo bolo zriadené na zabezpečenie pohľadávky ministerstva vo výške poskytnutej dotácie 168 230,00 eur v prípade porušenia povinnosti využitia vystavaných bytových jednotiek v BD 18 b.j. výlučne na nájomné bývanie po dobu minimálne 30 rokov.

Vklad vlastníckeho práva obce k nájomným bytom, ktoré boli predmetom kontroly, bol zapísaný v katastri nehnuteľností 15.11.2012 pod č. 38/12 na LV 963, k.ú. Dvorníky.

Obec čerpala dotáciu v zmysle zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie TV v sume 27 190,00 eur v období od 02.07.2012 do 26.11.2012. Zmluvné podmienky financovania stavby „TV k 18 b.j.“ z dotácie boli dodržané. Obec preukázala úhradu projektových prác pred čerpaním dotácie z vlastných zdrojov v sume 27 183,03 eur.

Povinnosti obce ako žiadateľa o poskytnutie dotácie na obstaranie TV boli splnené v časti termínov výstavby, financovania, zabezpečenia technického dozoru, dodržania účelu použitia dotácie.

Obstarávacia cena stavby

Obec zaradila stavbu bytového domu 18 b.j. vrátane technickej vybavenosti pod názvom „1. IBV“, inventárne číslo 12084/001 s dátumom 31.12.2012. Stavba bola zaúčtovaná do užívania na základe účtovného dokladu č. ID/0055 v obstarávacej hodnote 949 304,22 eur. Doba odpisovania stavby bola stanovená na 30 rokov. Stavba bola do majetku obce zaradená včas.

Kontrolou NKÚ SR bolo overených 44 účtovných dokladov – dodávateľských faktúr v sume 949 304,22 eur, t.j. 100 % kontrola obstarávacej ceny stavby.

Do obstarávacej ceny stavby boli zahrnuté všetky výdavky súvisiace s jej obstaraním, vrátane prípravy a realizácie stavby uhradenej z vlastných zdrojov obce v rokoch 2009 - 2012 vo výške 81 235,22 eur. Táto suma obsahovala inžinierske činnosti, navyše práce v zmysle zmluvných dodatkov so zhotoviteľom stavby, ako aj náklady pripojenia bytového domu na energetické siete.

Do obstarávacej ceny bytového domu boli zahrnuté aj náklady na technickú infraštruktúru chodníky a odstavné plochy spolu v sume 28 159,99 eur. Obec pri zaradení stavby bytového domu do užívania nepostupovala podľa § 5 ods. 1 Opatrenia 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „postupy účtovania“), keď analyticky neúčtovala obstaraný dlhodobý hmotný majetok podľa druhu majetku.

NKÚ SR odporučil obci účtovne oddeliť obstaranie chodníkov a odstavných plôch od hodnoty obstarania bytového domu v rámci majetkovej evidencie.

Príjmové finančné operácie a následne kapitálové výdavky spojené s úhradou dodávateľských faktúr z prostriedkov úveru ŠFRB boli v účtovníctve obce a následne aj vo finančných výkazoch o plnení rozpočtu v rokoch 2011 a 2012 nesprávne vykázané v rámci zdroja 51 – Bankové úvery so štátnou zárukou, namiesto správneho kódu 46 – Iné zdroje vyššie neuvedené. Príjmy z dotácií ministerstva na obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti a následne ich použitie na kapitálové výdavky boli vykazované v rámci zdroja 72 – Vybrané mimorozpočtové prostriedky a ostatné nerozpočtované príjmy namiesto správneho zdroja 111 – zo štátneho rozpočtu. Nesprávnym uvedením kódu zdroja príjmov a výdavkov súvisiacich

s prijatou podporou od ŠFRB a ministerstva došlo k skresleniu ekonomických informácií vo finančných výkazoch predkladaných podľa § 1 Opatrenia č. MF/21513/2012-31, ktorým sa ustanovuje usporiadanie, obsahové vymedzenie, spôsob a termín a miesto predkladania informácií z účtovníctva a údajov potrebných na účely hodnotenia plnenia rozpočtu verejnej správy v znení neskorších predpisov v nadväznosti na prílohu č. 1 príručky na zostavenie návrhu rozpočtu verejnej správy na obdobie 2009 – 2011, resp. 2012 – 2014, ktorá stanovuje kódy zdrojov v rozpočtoch obcí.

Účtovaním nenávratného finančného príspevku v sume 2 960,00 eur, poskytnutého podľa úverovej zmluvy ako súčasť podpory zo ŠFRB na účet 479 – Ostatné dlhodobé záväzky obec nepostupovala podľa § 19 ods. 9 a ods. 11 postupov účtovania stanovených pre zúčtovanie kapitálových transferov. Tým porušila § 4 ods. 2 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“). Nesprávnym triedením nenávratného finančného príspevku v rámci príjmových finančných operácií na podpoložke 514002 – Ostatné úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci dlhodobé, obec nesprávne uplatnila ekonomickú klasifikáciu rozpočtovej klasifikácie, čím porušila § 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 (ďalej len „zákon o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy“) v nadväznosti na § 4 ods. 4 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“). Nenávratný finančný príspevok mal byť triedený ako kapitálový transfer zo štátneho účelového fondu na podpoložke 322 002.

NKÚ SR odporučil obci vykonať opravné účtovanie o nenávratnom finančnom príspevku.

Účtovné doklady, preukazujúce obstarávacie náklady stavby neobsahovali označenie účtov, na ktorých sa účtovný prípad účtuje, čo nebolo v súlade s § 10 ods. 1 písm. g) zákona o účtovníctve.

Obec nevykonávala predbežnú finančnú kontrolu pred úhradou faktúr predkladaných na financovanie z úveru ŠFRB, resp. z dotácií poskytnutých ministerstvom, čo bolo v rozpore s § 6 ods. 1 § 9 ods. 1 písm. a) a e) 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 a vnútornom audite“).

Obstarávacia cena stavby určená podľa § 9 ods. 4 zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“) predstavovala sumu 841 167,32 eur. V tejto cene boli zahrnuté náklady na výstavbu bytového domu vrátane projektových prác, s vylúčením nákladov za stavebný dozor a iné náklady na inžinierske činnosti hrazené z rozpočtu obce. Ďalej z tejto ceny boli vylúčené všetky náklady na obstaranie technickej vybavenosti.

V rámci obstaranej stavby bolo postavených 18 bytov s celkovou podlahovou plochou 1 074,28 m², čo bolo v súlade s údajmi v žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB a v žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov. Priemerná podlahová plocha nájomných bytov dosiahla 59,68 m², čo bolo v súlade s § 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 o dotáciách“), podľa ktorého priemerná plocha nemala presiahnuť pri bytoch bežného štandardu 60 m². Z celkového počtu 18 bytov, bolo šesť jednoizbových (v tom jeden bezbariérový) a 12 trojizbových bytov. V prílohe č. 1 je uvedená fotodokumentácia vybudovaného bytového domu.

Skutočne vynaložená suma na m² podlahovej plochy bytu dosiahla 798,39 eur, ktorá bola vypočítaná ako podiel obstarávacej ceny stavby v sume 857 693,77 eur (bez technickej vybavenosti) a celkovej podlahovej plochy bytov 1 074,28 m².

2. Pridelovanie nájomných bytov

Podmienky pridelenia nájomných bytov mala obec upravené vo všeobecne záväznom nariadení č. 3/2010 o podmienkach pridelenia bytov určených na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu v obci Dvorníky – Včeláre (ďalej len „VZN č. 3/2010“), ktoré bolo účinné od 07.09.2010. VZN č. 3/2010 určovalo podmienky, ktoré musí spĺňať nájomca, výšku nájomného, náležitosti o pridelenie nájomného bytu, kritériá pre výber nájomcov. Ďalej tu boli upravené napr. podmienky pre opakované uzatvorenie zmluvy, sprístupnenie bytov kontrolným orgánom, ukončenie nájmu, ako aj výnimky pri posudzovaní príjmovej situácie pre vybrané skupiny osôb.

V § 2 ods. 5 VZN č. 3/2010 bolo určené, že podmienku nájmu, ktorá sa týkala výšky príjmu oprávnenej osoby musí nájomca spĺňať počas celej doby nájmu. Uvedená podmienka vo VZN bola prísnejšie upravená oproti ustanoveniu § 22 ods. 6 zákona o dotáciách, podľa ktorého podmienky ustanovené v odseku 3 (t.j. mesačný príjem oprávnenej osoby ktorej sa poskytuje sociálne bývanie) sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok sa počas platnosti nájomnej zmluvy neprihliada.

Pri pridelení bytov obec nepostupovala podľa VZN č. 3/2010. Kontrolou 32 dokladov evidovaných obcou v roku 2011 ako žiadosti o byt bolo zistené, že len 12 dokladov malo označenie žiadosť o pridelenie bytu. Ostatné predložené doklady mali formu oznámenia, resp. potvrdenia záujmu o pridelenie bytu a súhlasu so zaplatením finančnej zábezpeky na základe písomnej výzvy obce.

Evidencia žiadostí o pridelenie bytu nebola vedená spôsobom poradovníka. Žiadosti boli evidované v denníku doručenej pošty. Spôsob ich posudzovania v osobitnej komisii OZ nebolo možné overiť z dôvodu, že neboli vyhotovené žiadne zápisy z jej činnosti. Návrh komisie mal len odporúčací charakter. O pridelení bytu sa malo rozhodovať uznesením OZ.

Uznesením OZ č. 34/2011 z 11.08.2011 bol schválený zoznam osôb pre uzatvorenie nájomných zmlúv v bytovom dome 18 b. j. po skolaudovaní stavby. V zozname, ktorý tvoril prílohu zápisnice č. 9/2011 zo zasadnutia OZ konaného 11.08.2011 bolo uvedených 14 žiadateľov o trojizbové byty a dvaja žiadatelia o jednoizbové byty. V zápisnici bolo uvedené, že OZ vybralo 12 zo 14 navrhnutých záujemcov, ktorí splnili podľa VZN podmienky na prenájom bytu a zaplatili poplatok 1800 eur. Dôvody vylúčenia dvoch záujemcov o trojizbový byt neboli uvedené. V prípade jednoizbových bytov nebolo jasné, či OZ súhlasí s pridelením bytu. Uznesenie OZ č. 34/2011 nebolo zrozumiteľné. Oznámenie o schválení žiadosti o pridelenie bytu bolo 14 záujemcom zaslané listom starostu zo 17.08.2011.

Z 18 kontrolovaných prvých nájomných vzťahov, kde došlo aj k uzavretiu nájomnej zmluvy, nebol nájomca schválený formou uznesenia OZ v siedmich prípadoch.

Podľa vyjadrenia starostu obce zo 17.07.2015 obec pri výbere nájomcov postupovala podľa kritérií – občan obce, vzťah k obci a blízkosť doterajšieho bydliska k obci. Tento postup nebol v súlade s § 5 VZN č. 3/2010, podľa ktorého sa pri výbere nájomcov okrem posudzovania výšky príjmu, vekového obmedzenia (mladé rodiny) mali brať do úvahy súčasné pomery bývania

žiadateľa, jeho majetkové a sociálne pomery, uhradené záväzky voči obci, príp. iné dôvody hodné osobitného zreteľa.

Nájomné byty, postavené s použitím prostriedkov z dotácie ministerstva bolo možné prenajať iba oprávneným fyzickým osobám. Tieto osoby vymedzoval § 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 ani v jednom prípade z 18 uzatvorených nájomných vzťahov nevedela preukázať, že pri pridelení nájomných bytov skúmala príjmy osôb, ktorým byty prenajala a teda, že osoby, ktorým boli byty prenajaté splňali stanovené podmienky.

Obec uzavrela s prvými nájomcami nájomnú zmluvu na dobu určitú tri roky. Tým porušila § 12 ods. 6 zákona o dotáciách, podľa ktorého ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 citovaného zákona, môže žiadateľ o dotáciu, t.j. obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

Overením žiadostí o pridelenie bytu žiadateľov, s ktorými bol uzavretý následne nájomný vzťah formou nájomnej zmluvy bolo zistené porušenie § 4 VZN č. 3/2010 z dôvodu že z 18 nájomných vzťahov:

- v písomnej forme nebolo predložených 14 žiadostí,
- odôvodnená bola len jedna zo štyroch písomných žiadostí,
- žiadosti neboli doložené dotazníkom, pričom obec ani neurčila obsah a formu dotazníka tak ako bolo stanovené v § 4 ods. 2 písm. a) VZN č. 3/2010,
- žiadosti neboli doložené dokladom o výške príjmu,
- u bezbariérového bytu nebol doložený posudok o zdravotnom stave žiadateľa.

K obmene nájomcov v kontrolovanom období nedošlo.

Podmienka § 12 ods. 9 zákona o dotáciách, podľa ktorej nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu bola dodržaná. Kolaudačné rozhodnutie, ktorým bolo povolené užívanie bytového domu vrátane technickej infraštruktúry bolo právoplatné od 02.11.2011, v prípade trafostanice a elektrických vedení od 12.11.2012 a nájomné zmluvy boli uzavreté v mesiaci december 2012 a január 2013.

Nájomné zmluvy obsahovali všetky povinné náležitosti uvedené v § 12 ods. 1 zákona o dotáciách s výnimkou zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

Pred uzavretím nájomných zmlúv obec ani v jednom prípade nevykonala predbežnú finančnú kontrolu, čím porušila § 6 ods. 1 a § 9 ods. 1 písm. a) a e) zákona o finančnej kontrole a vnútornom audite.

Nájomné zmluvy neboli v kontrolovanom období zverejnené na webovom sídle obce, čím obec porušila § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o slobode informácií“).

NKÚ SR odporučil obci VZN č. 3/2010 a nájomné zmluvy pri uzatváraní nových nájomných vzťahov, resp. ich obnovení zosúladiť so zákonom o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania. Ďalej odporučil vypracovať formulár žiadosti o pridelenie bytu vrátane povinných príloh, ako aj dotazník pre žiadateľa o byt, ktorý bude predstavovať databázu údajov pre posúdenie pomerov žiadateľa a plnenie kritérií na pridelenie bytu.

Finančná zábezpeka

Uznesením OZ č. 33/2011 z 20.06.2011 bola schválená výška preddavku vo výške 1 800,00 eur za trojizbový byt a vo výške 900,00 za jednoizbový byt so splatnosťou do 31.07.2011. Na základe uvedeného uznesenia starosta obce zaslal 10 žiadateľom písomné oznámenie o výške preddavku, ktorí mali žiadatelia zaplatiť na účet obce. Zaplatenie preddavku bolo podmienkou uzavretia nájomnej zmluvy.

Podľa vyjadrenia starostu obce zo 17.07.2015 bol rezervačný poplatok z uznesenia OZ č. 33/2011 aj zábezpekou.

Uznesenie OZ č. 33/2011 bolo prijaté v rozpore s § 12 ods. 7 zákona o dotáciách, podľa ktorého nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

Kontrolným prepočtom bolo zistené, že podľa výšky dohodnutého nájomného mala byť finančná zábezpeka určená v polovičnej výške oproti skutočnosti. Zábezpeka vo forme preddavku bola zaplatená žiadateľmi o byt 1,5 roka vopred pred skolaudovaním bytového domu.

Obec pri určovaní výšky finančnej zábezpeky a lehoty na jej zaplatenie porušila § 12 ods. 7 zákona o dotáciách. Na bankovom účte určenom na vedenie finančnej zábezpeky obec zadržovala sumu o 12 162,00 eur vyššiu ako zodpovedalo šesťmesačnému nájomnému pre 18 kontrolovaných nájomných bytov.

V nájomných zmluvách bol preddavok (podľa vyjadrenia obce finančná zábezpeka) označený ako rezervačný poplatok a mal tvoriť rezervný fond na neočakávané výdavky spojené s bývaním a nájomcovi mal byť vrátený po ukončení nájmu.

Obec mala zriadený osobitný bankový účet na vedenie finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov. Na tomto účte viedla prostriedky za dva bytové domy vo vlastníctve obce. V účtovníctve boli prostriedky vedené na samostatnom analytickom účte. Prostriedky zábezpeky neboli doteraz použité a na účet boli pripisované úroky z titulu termínovaného charakteru účtu. Na účte bolo za 18 nájomných bytov kontrolovaného domu zložených spolu 27 000,00 eur.

Závazky z titulu zloženej finančnej zábezpeky sledovala obec na účte 475 – Dlhodobé prijaté preddavky. Podľa § 55 ods. 8 postupov účtovania sa na účte 475 účtujú prijaté preddavky od odberateľov. V prípade nájmu obecných bytov nejde o obchodný vzťah a preto zábezpeka mala byť vedená na účte 479 – Ostatné dlhodobé záväzky s vytvorením príslušného analytického účtu.

Vedením finančnej zábezpeky na účte vymedzenom na sledovanie preddavkov prijatých od odberateľov, nedodrжал kontrolovaný subjekt postupy účtovania stanovené v § 55 ods. 8, čím porušil § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve.

Tým, že obec nedodrжала pri pridelovaní nájomných bytov podmienky stanovené v zákone o dotáciách a podmienky stanovené v zmluve o poskytnutí dotácie od ministerstva porušila finančnú disciplínu podľa § 31 ods. 1 písm. n) zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy, podľa ktorého porušením finančnej disciplíny je porušenie pravidiel a podmienok, za ktorých boli verejné prostriedky poskytnuté. Porušenie finančnej disciplíny sa vzťahovalo k celej sume dotácie, poskytnutej z ministerstva na obstaranie nájomných bytov, t.j. 168 230,00 eur.

NKÚ SR odporučil obci prostriedky zložené vo forme finančnej zábezpeky nad rámec zákona vrátiť nájomcom.

Prehľadovanie plnenia podmienok nájomcami

V čase kontroly boli účinné nájomné zmluvy uzavreté s nájomcami na dobu určitú tri roky. Podmienky na opakované uzavretie nájomného vzťahu mali byť posudzované v mesiaci september 2015, keďže doba na ktorú boli zmluvy uzavreté mala uplynúť v decembri 2015, resp. v niektorých prípadoch v januári 2016. Právo na opakované uzavretie zmluvy bolo v nájomných zmluvách dohodnuté v čl. III ods. 2.

Vzhľadom na uzavretie zmlúv s fyzickými osobami, ktoré neplnili podmienky na pridelenie sociálneho bývania podľa § 22 ods. 3 zákona o dotáciách, mali byť tieto zmluvy a žiadosti prehľadované už po uplynutí jedného roka od ich uzavretia.

Zhodnotenie postupu prideľovania bytov

Prideľovanie bytov bolo v zmysle VZN č. 3/2010 realizované na základe uznesení OZ. Podkladom k rokovaniu v OZ boli zoznamy osôb, ktoré podali žiadosť o pridelenie bytu, resp. prejavili inou formou záujem o pridelenie bytu. Posúdenie žiadostí o byt v komisii OZ, ktorá pripravila zoznamy nebolo doložené písomným záznamom a postup komisie nebol overiteľný. Návrh a posúdenie komisie malo pre OZ len odporúčací charakter.

Postup prideľovania bytov v obci mal selektívny charakter. Zo žiadostí zaradených do zoznamu pre rozhodovanie OZ boli vyradené žiadosti záujemcov, ktorí nemali trvalé bydlisko v obci. Napriek tomu v schválenom zozname boli štyri žiadosti osôb s bydliskom mimo obce. Systém prideľovania bytov nebol nastavený tak, aby obmedzil ovplyvňovanie alebo subjektívne posudzovanie. Vo VZN č. 3/2010 boli medzi kritéria na posúdenie žiadostí zaradené aj iné dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré neboli bližšie vysvetlené a špecifikované a mohli vytvárať priestor na ich účelové použitie.

Výber nájomcov bol predmetom rozhodovania na úrovni orgánov obce zodpovedných za uzatváranie zmluvných vzťahov. Podľa vyjadrenia starostu uprednostňovaní boli žiadatelia s trvalým pobytom v obci, resp. s rodinnými väzbami k obci, u ktorých starosta a poslanci OZ poznali sociálne a majetkové pomery. Na základe toho možno konštatovať, že pri prideľovaní bytov bol vytvorený priestor pre možnú korupciu a klientelizmus.

NKÚ SR odporučil obci zo zasadnutí výberovej komisie na posúdenie žiadostí vyhotovovať písomné záznamy a zaviesť prehľadný poradovník žiadostí, na základe plnenia kritérií výberu.

3. Využívanie nájomných bytov

Stanovenie cien nájmu bytov

Kontrolným prepočtom bolo zistené, že maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných obcou z prostriedkov ŠFRB a dotácie ministerstva stanovená podľa § 2 ods. 1 Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov (ďalej len „opatrenie č. 01/R/2008“), ktorá predstavuje 5 % z obstarávacej ceny bytu bola v sume 42,87 eur/m² podlahovej plochy bytu, t.j. mesačne 3,57/m². Podľa § 2 ods. 2 opatrenia č. 01/R/2008 sa do obstarávacej ceny na účely výpočtu započítala cena stavby, cena projektovej dokumentácie

a inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby, čo v danom prípade bolo 921 144,23 eur. Podlahová plocha bytov predstavovala spolu 1 074,28 m².

Obec pri stanovení nájomného v nájomných bytoch postavených s podporou dotácie z ministerstva a z úveru ŠFRB neprekročila maximálnu cenu stanovenú opatrením č. 01/R/2008. Nájomné stanovené obcou bolo v sume 27,37 eur/m² podlahovej plochy bytu ročne.

Na účely výpočtu nájomného do ceny obstarania obec zahrnula hodnotu splátok úveru ŠFRB, náklady stavby kryté z vlastných zdrojov obce, náklady na stavebný dozor, poplatky banke a notárske poplatky spolu v sume 847 651,47 eur. Po prepočte podlahovou plochou bytov a 30 rokmi nájmu predstavovala cena ročného nájmu bytu 26,30 eur/m². K tejto cene obec pripočítala ako pohyblivú čiastku 1,07 eur/m² ktorá predstavovala príspevok do fondu opráv a poistné stavby.

Kontrolou bol zistený rozdiel medzi podlahovou plochou bytov uvedenou v projektovej dokumentácii a súčtom podlahových plôch bytov uvedených v nájomných zmluvách. Tento rozdiel vo výške 10,23 m² predstavovala plocha komôr, ktoré v prípade siedmich bytov boli umiestnené mimo bytu na medziposchodiach, resp. v priestoroch pod schodiskami. Pri výpočte nájomného pre jednotlivé byty obec prepočítala nájomné na podlahovú plochu bytov vrátane komôr spolu 1 084,51 m², aj keď pri stanovení jednotkovej ceny nájmu vzala do úvahy plochu bytov uvedenú v projektovej dokumentácii 1 074,28 m².

Cena nájmu stanovená obcou ročne vo výške 27,37 eur/m² podlahovej plochy bytu neprekročila maximálnu cenu, ktorá po prepočte podľa opatrenia č. 01/R/2008 predstavovala 42,87 eur/m². K prekročeniu maximálnej ceny nedošlo ani v dôsledku použitia rozdielnych podlahových plôch pre stanovenie jednotkovej ceny a následne pre výpočet na jednotlivé byty.

V rámci nájmu platili nájomníci aj čiastku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá bola určená v sume 0,1 % z obstarávacej ceny 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, ceny teda boli stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.

NKÚ SR odporučil obci nevyberať prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv od nájomcov ako osobitnú položku, ale zahrnúť ich priamo do ceny nájmu tak, aby nájomné okrem splátok úrokov a istiny úveru pokrývalo aj výdavky na jeho tvorbu za predpokladu neprekročenia maximálnej ceny nájomného, určenej cenovými predpismi. Zároveň odporučil vytvoriť analytický účet na sledovanie tvorby a použitie tohto fondu osobitne za každý bytový dom vo vlastníctve obce.

Pohľadávky za nájomné

Obec mala zavedenú pomocnú evidenciu formou tabuľky, v ktorej sledovala úhrady platieb nájomného podľa jednotlivých bytov a nájomcov na mesačnej báze.

V účtovnej evidencii pohľadávky za nájomné obec viedla na analytickom účte 318 008 – Predpis_Byty. Predpis pohľadávok bol vykonávaný raz ročne začiatkom roka na základe interného účtovného dokladu. Tento systém účtovania nezohľadňoval obsadenosť bytov v priebehu roka, keď niektoré byty mohli byť dočasne neobývané.

Predpis pohľadávok za nájomné jedenkrát ročne nebol v súlade s § 2 ods. 1 postupov účtovania, keď nezohľadňoval správne dátum vzniku pohľadávok, t.j. ich mesačnú splatnosť ktorá bola určená ku 15. dňu príslušného mesiaca. Tým obec porušila § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve.

Kontrolou 100 % vzorky platieb za nájomné za obdobie od januára 2013 do júna 2015, čo predstavovalo 538 prípadov v sume 73 860,00 eur bolo zistené, že :

Výška pohľadávok za neuhradené nájomné k 30.06.2015 bola v sume 742,50 eur, z toho:

- neuhradené nájomné za mesiac január 2013 v sume 165,00 eur za byt 1/A-6, ktoré do času výkonu kontroly NKÚ SR nebolo obcou vymáhané,
- nesprávne evidované pohľadávky za BD 18 b.j. boli spolu v sume 247,50 eur. Táto suma pozostávala z neuhradeného nájomného za byt 1/A-8 za obdobie január 2013 v sume 165,00 eur, kde nájomnú zmluvu uzavreli nájomníci 28.01.2013 a v ten istý deň prevzali aj kľúče od bytu na základe písomného protokolu. Obec vykazovala pohľadávku vo výške jednomesačného nájomného, aj keď nájomný vzťah vznikol až dňom podpísania zmluvy, t.j. mala vykazovať pohľadávku len za alikvotnú časť mesiaca v počte 4 kalendárnych dní. Ďalej bola vykazovaná neuhradená suma 82,50 eur za nájomné za byt 1/A-8 za obdobie apríl 2013 z titulu 50 % zľavy na nájomnom poskytnutej starostom obce rodine, ktorá dočasne nemohla užívať byt pre poškodenie strechy domu živelnou pohromou,
- pohľadávky za jún 2015 v sume 330,00 eur ktoré nájomcovia vyrovnali až v mesiaci júl 2015 v priebehu výkonu kontroly,
- neúčtovanie úrokov z omeškania pri oneskorených úhradách nájomného, pritom napr. nájomca bytu č. 1/B-7 mal najslabšiu platobnú disciplínu, keď za celé kontrolované obdobie bol spolu v omeškaní 575 dní, čo predstavovalo neuplatnené úroky z omeškania 448,50 eur.

Tým, že obec si neuplatnila a nevymáhala od nájomcov neuhradené nájomné a poplatky z omeškania z titulu oneskorene uhradených platieb nájomného, nepostupovala v súlade s § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, keď nepoužila všetky právne prostriedky na ochranu majetku v nadväznosti na ustanovenie § 697 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, podľa ktorého ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

Chyby v stave evidovaných pohľadávok za nájomné neboli do času výkonu kontroly účtovne opravené.

Pri oceňovaní pohľadávok za nájomné nepostupovala obec v súlade s § 26 ods. 4 zákona o účtovníctve, keď ich ocenenie neupravila opravnou položkou z titulu zníženia ich reálnej hodnoty.

Podľa podmienok uzatvorených nájomných zmlúv obec dohodla, že v prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady. Na základe tohto ustanovenia zmluvy nevyplývala pre obec povinnosť zabezpečiť náhradné ubytovanie pre nájomcu, resp. člena jeho domácnosti.

V priebehu kontrolovaného obdobia došlo k poškodeniu strechy bytového domu v dôsledku živelnnej pohromy – víchrice, po ktorej bolo znemožnené užívanie jedného bytu nájomníkmi. Tejto domácnosti bola poskytnutá zľava na nájomnom vo výške 50 % za mesiac apríl 2013, keď prebiehala oprava strechy. Náhradné ubytovanie si nájomníci obstarali individuálne v rámci svojej rodiny.

Zľava na nájomnom bola poskytnutá starostom obce v zmysle ústnej dohody s nájomníkmi. Uplatnenie nároku na zľavu a jej poskytnutie nebolo doložené žiadnymi dokladmi, čo malo vplyv na vykazovanie nesprávnej výšky pohľadávok, tak ako bolo uvedené vyššie o sumu 82,50 eur.

Za účelom prehľadného sledovania všetkých údajov a nárokov súvisiacich s jednotlivými nájomnými bytmi NKÚ SR odporučil obci zaviesť evidenčné karty bytov.

Obec po skolaudovaní stavby uzavrela nájomné zmluvy na dobu určitú tri roky. V priebehu kontrolovaného obdobia k obmene nájomcov nedošlo. Obsadenosť bytov v kontrolovanom bytovom dome dosiahla 94 % v roku 2012, 99 % v roku 2013 a v období roka 2014 a I. polroka 2015 to bolo 100 %. Obec nemá problém s obsadzovaním bytov a eviduje vysoký počet žiadostí o pridelenie nájomného bytu.

Obsadenosť bytov po skolaudovaní bytového domu bola ovplyvnená technickými problémami, ktoré súviseli s vybavením dodávok elektrickej energie a plynu pre jednotlivé byty čo si obstarávali nájomcovia individuálne.

Tabuľka č.1 Prehľad o vlastníckej štruktúre bytov

	spolu	V súkromnom vlastníctve	Vo verejnom vlastníctve	Podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci/meste v %
Počet bytov v obci pred výstavbou nájomných bytov:	4	4	0	0
Počet bytov v obci po výstavbe nájomných bytov:	22	4	18	81,82
Prírastok/úbytok:	18	0	18	x

Podiel bytov vo verejnom vlastníctve vzrástol po výstavbe bytového domu na 81,82 %. Pred výstavbou sa v obci nachádzali štyri byty vo vlastníctve podnikateľského subjektu. Obec získala v roku 2012 podporu zo ŠFRB a ministerstva aj na ďalší bytový dom s počtom 18 bytových jednotiek. Preto v súčasnosti má vo vlastníctve 36 obecných nájomných bytov, čo predstavuje 90 % podiel na celkovom počte bytov nachádzajúcich sa v obci Dvorníky-Včeláre.

V priamej nadväznosti na prenájom obecných bytov v kontrolovanom bytovom dome pribudla do evidencie obyvateľstva v roku 2012 jedna osoba v roku 2013 to bolo 19 osôb. Výstavba nájomných bytov mala priaznivý vplyv na vekovú štruktúru obyvateľstva obce, keďže nájomcov tvoria najmä mladé rodiny s deťmi.

4. Správa a údržba nájomných bytov

Obec zabezpečovala správu a údržbu bytového domu vo vlastnej réžii prostredníctvom svojich zamestnancov a aktívnych pracovníkov. Činnosti spojené so správou vykonávali starosta a najmä traja zamestnanci obce – administratívna pracovníčka, účtovníčka a upratovačka (na úseku odpočtu vodomeroch). Na základe odhadu obce z celkového pracovného času pripadalo na agendu správy nájomných bytov v priemere 0,5 hod. denne na zamestnanca obce. Časový podiel starostu na správe bytov obec nevedela vyčíslit' ani odhadnúť.

Správa a údržba zahŕňala vedenie účtovníctva a evidencie platieb za bytový dom, bežnú údržbu nebytových priestorov, kosenie a čistenie priľahlých priestranstiev, odpratávanie snehu, zabezpečenie osvetlenia spoločných priestorov, požiaru ochranu. Výdavky na tieto činnosti hradila obec zo svojho rozpočtu, pričom nevedela presne vyčíslit' 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.

Fond prevádzky, údržby a opráv

Do mesačného nájomného obec započítala tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,1 % z prepočítanej obstarávacej hodnoty nájomných bytov stanovenej obcou vo výške 1 046 031,40 eur, t.j. 1 046,03 eur ročne za bytový dom. Tieto prostriedky uhrádzali nájomníci v rámci úhrad predpísaného nájomného. Tvorbu a použitie tohto fondu obec osobitne nesledovala a neevidovala v účtovníctve.

Obec nemala v rámci zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce, resp. ani v inom vnútornom predpise upravené použitie tohto fondu.

Všetky náklady na správu a údržbu nájomných bytov uhrádzala obec zo svojho rozpočtu v rámci bežných výdavkov.

Obec ako vlastník nájomných bytov netvorila fond prevádzky, údržby a opráv v predpísanej výške, minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, čím porušila § 18 ods. 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a čl. V ods. 1 písm. p) zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov.

Kontrolným prepočtom bolo zistené, že minimálna výška tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv kontrolovaného nájomného domu predstavovala 4 605,72 eur, t.j. 0,5 % z nákladov obstarania nájomných bytov znížených o hodnotu chodníkov a odstavných plôch (hodnota nákladov spolu 921 144,23 eur).

Údržba bytového domu

Bežnú údržbu spoločných častí bytového domu a príslušných priestorov zabezpečovala obec pomocou vlastných zamestnancov a aktívnych pracovníkov.

Keďže bytový dom bol skolaudovaný v relatívne nedávnej dobe, nevyžadoval si doteraz rozsiahlejšie opravy.

Po skolaudovaní stavby bol väčší zásah vykonaný pri oprave strechy bytového domu, ktorá bola strhnutá a poškodená v dôsledku víchrice. Náklady na opravu strechy boli uhradené z rozpočtu obce. Táto škodová udalosť bola kompenzovaná príjmom z poistného plnenia.

V rámci nákladov vynaložených na správu a údržbu bytového domu z rozpočtu obce vedela obec vyčísliť len náklady spojené s odstránením následkov škôd spôsobených živelnou pohromou, ktoré spolu predstavovali 7 929,16 eur z toho v roku 2013 to bolo 6 977,14 eur a v roku 2014 to bolo 952,02 eur.

5. Splácanie podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB

Podľa úverovej zmluvy predstavovala suma poskytnutého úveru 669 689,00 eur. Obec sa zaviazala dlh v zmysle úverovej zmluvy splácať pravidelnými mesačnými splátkami v lehote do 15. kalendárneho dňa v mesiaci počas celej doby splatnosti úveru. Dohodnutá výška mesačných splátok bola v sume 2 153,98 eur za predpokladu riadneho a včasného splácania úveru, počet mesačných splátok bol 359.

Splácanie úveru bolo kontrolou detailne preverené na splátkach splatných v roku 2014, čo predstavovalo 24 výpisov z bankových účtov. Bolo zistené, že všetky splátky v roku 2014 boli vykonané v zmluvne stanovenej sume a v termíne. Obec uhradila v prospech veriteľa celkom 25 847,67 eur, z toho istina 19 580,86 eur a úrok z úveru 6 266,90 eur. Stav nesplatennej istiny k 31.12.2014 predstavoval 606 548,58 eur.

Kontrolou účtovných dokladov bolo zistené, že obec pred úhradou splátok úveru nevykonávala predbežnú finančnú kontrolu, čím konala v rozpore s § 6 ods. 1 a § 9 ods. 1 písm. a) a e) zákona o finančnej kontrole a vnútornom audite.

Účtovné doklady, na základe ktorých obec účtovala o splácaní istiny a úrokov z úveru ŠFRB neobsahovali povinné náležitosti uvedené v § 10 ods. 1 písm. f) a g) zákona o účtovníctve.

Splácanie istiny a úrokov z úveru ŠFRB bolo v rozpočte obce nesprávne triedené na podpoložke 821005 – Splácanie tuzemskej istiny z bankových úverov dlhodobých a na 651002 – Splácanie úrokov v tuzemsku banke a pobočke zahraničnej banky. Správne mala byť použitá rozpočtová klasifikácia 821007 – Splácanie tuzemskej istiny z ostatných úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí dlhodobých a 651003 – Splácanie úrokov v tuzemsku subjektu verejnej správy.

Nesprávnym uplatnením ekonomickej klasifikácie rozpočtovej klasifikácie pri triedení výdavkových finančných operácií spojených so splácaním istiny úveru ŠFRB a výdavkov spojených s úhradou úrokov z úveru ŠFRB porušila obec § 4 ods. 7 zákona o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a § 4 ods. 4 zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy.

Po skolaudovaní bytového domu nebola v obci vykonaná žiadna kontrola zo strany ministerstva ani ŠFRB.

Dopad obstarania nájomných bytov na finančnú situáciu obce

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

Príjmy/výdavky	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	spolu
Príjmy spolu	x	x	35 847,72	29 988,66	14 893,93	80 730,31
- z nárastu podielových daní	x	nezistené	nezistené	nezistené	nezistené	nezistené
- z nájmu	x	x	29 263,50	29 676,00	14 838,00	73 777,50
- iné	x	x	6 584,22	312,66	55,93	6 952,81
Výdavky spolu	6 461,94	25 858,55	34 664,79	28 407,17	13 858,15	109 250,60
- na správu a údržbu bytov	x	x	8 331,91	2 190,61	421,61	10 944,13
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	6 461,94	25 847,76	25 847,76	25 847,76	12 923,88	96 929,10
- iné	x	10,79	485,12	368,80	512,66	1 377,37
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	-6 461,94	-25 858,55	1 182,93	1 581,49	1 035,78	-28 520,29

Z tabuľky č. 2 vyplýva, že obstaranie nájomných bytov malo v kontrolovanom období negatívny vplyv na finančnú situáciu obce.

Do vyčíslenia boli vzaté do úvahy v príjmovej časti okrem príjmov z nájomného aj príjmy za prijaté poistné plnenie za škody spôsobené na bytovom dome víchricou a úroky z termínovaného účtu, na ktorom je vedená zábezpeka. Vo výdavkovej časti boli do výdavkov na správu a údržbu zahrnuté náklady za opravu bytového domu spôsobené víchricou a obcou vyčíslený odhad nákladov na mzdy a odvody zamestnancov, ktorí sa podieľali na správe bytov. Ako iné výdavky boli vyčíslené výdavky spojené s úhradami za vodné a stočné (rozdiel medzi fakturovanou a nameranou spotrebou) a za elektrickú energiu na osvetlenie spoločných priestorov.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Negatívna bilancia za obdobie rokov 2011 – 2015 predstavovala k 30.06.2015 spolu 28 520,29 eur. Najväčší podiel na zápornom výsledku mali roky 2011 a 2012, t.j. obdobie výstavby bytového domu, keď obec musela splácať úverové splátky aj v čase, keď nemala žiadne príjmy z nájomného. Negatívna bilancia by sa mala postupne znižovať. NKÚ SR odporúča obci upraviť výšku nájomného pri dodržaní maximálnej ceny nájomného tak, aby boli pokryté okrem úveru aj všetky náklady spojené so správou a údržbou nájomného bytového domu a všetkých jeho súčastí, ktoré je potrebné v účtovníctve osobitne sledovať.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali dňa 21.08.2015

Ing. Beatrix Böhmová
vedúca kontrolnej skupiny

Ing. Miroslav Rejdovjan
člen kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa 03.09.2015

Csaba Simkó
starosta obce Dvorníky-Včeláre

Príloha č. 1

Fotodokumentácia stavby BD 18 b.j. v obci Dvorníky-Včeláre (1. Stavba)

