

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia: 1396/01
Zo dňa: 01.06.2015

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

Z-008751/2015/1070/KPC



PROTOKOL

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

Obec Hodruša - Hámre

Banská Bystrica 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 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:

- fond prevádzky, údržby a opráv nebol tvorený od začatia užívania bytového domu,
- obec nepostupovala v súlade so zákonom o účtovníctve,
- obec nepostupovala v súlade so zákonom o dotáciách,
- obec nepostupovala v súlade so zákonom o rozpočtových pravidlách verejnej správy,
- obec nepostupovala v súlade so zákonom o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy,
- byty boli pridelené neoprávneným osobám,
- nájomné zmluvy neobsahovali všetky zákonné náležitosti,
- uzavretie nájomných zmlúv na dlhšie obdobie ako stanovuje zákon o dotáciách,
- použitie finančnej zábezpeky na úhradu splátok úveru,
- nevedenie finančných zábezpek na osobitnom účte,
- nesprávne zatriedenie úrokov pri splátkach úveru.

Odporúčanie:

- doplniť do VZN zaužívaný postup pridelovania nájomných bytov.

Podľa poverenia predsedu Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky (ďalej len „NKÚ SR“) č. 1411/01 z 01.06.2015 vykonali:

Ing. Peter Krajniak, vedúci kontrolnej skupiny
Mgr. Zora Krnová, 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 Hodruša - Hámre, Hodruša – Hámre 185, 966 61 Hodruša - Hámre,
IČO 00320617**

za kontrolované obdobie rokov 2011 – 2015 a v prípade potreby objektívneho zhodnotenia kontrolovaných skutočností aj súvisiace obdobie.

Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 39/1993 Z. z. o NKÚ SR v znení neskorších predpisov a so štandardami, ktoré vychádzajú zo základných princípov kontroly (ISSAI 100 a 400) v rámci medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií.

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

Počas výkonu kontroly bolo zistené:

Obec Hodruša-Hámre (ďalej „obec“ alebo „kontrolovaný subjekt“) je samostatným územným samosprávnym a správnym celkom Slovenskej republiky združujúcim občanov, ktorí majú na jej území trvalý pobyt. Je právnickou osobou samostatne hospodáriacou s vlastným majetkom a so svojimi finančnými zdrojmi za podmienok stanovených zákonom a všeobecne záväznými nariadeniami obce. K 31.12.2014 mala obec 2 163 obyvateľov.

Samosprávu obce vykonávali obyvatelia obce prostredníctvom obecného zastupiteľstva (ďalej aj „ObZ“) zloženého z deviatich poslancov a starostu obce. Obecný úrad zabezpečoval organizačné a administratívne veci pre ObZ a starostu. Základným normatívno-právnym a organizačným predpisom obce bol Štatút obce Hodruša-Hámre.

Obec v kontrolovanom období obstarala výstavbou dielo „80 bytových jednotiek, 2 x 24 b. j. + 2 x 16 b. j. Hodruša-Hámre“ (ďalej len „80 b. j.“), v rámci ktorého boli postavené štyri bytové domy a súvisiaca technická vybavenosť (ďalej len „TV“). Ku kontrole bol vybraný bytový dom pozostávajúci z 24 bytových jednotiek SO-02 24 b. j. (B) (ďalej aj „BD 24 b. j.“).

V súvislosti s výstavbou BD 24 b. j. kontrolovaný subjekt podal tri žiadosti.

Žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov v sume 268 320,00 EUR bola podaná Ministerstvu dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „MDVaRR SR“) prostredníctvom miestne príslušného krajského stavebného úradu (ďalej len „KSÚ“) 08.02.2011. V žiadosti boli uvedené: predpokladaný termín výstavby 06/2011 až 11/2012, priemerná podlahová plocha bytov 63,57 m², oprávnené náklady stavby v sume 1 341 600,00 EUR,

oprávnené náklady stavby na m² podlahovej plochy v sume 879,34 EUR, podiel požadovanej dotácie z oprávnených nákladov stavby 20% a úver zo ŠFRB v sume 1 073 280,00 EUR.

Žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie TV v sume 80 440,00 EUR bola podaná tiež MDVaRR SR prostredníctvom KSÚ 08.02.2011 a týkala sa nie len BD 24 b. j., ale aj bytového domu SO-04 16 b. j. (D). V žiadosti boli uvedené: predpokladaný termín výstavby 06/2011 až 11/2012, oprávnené náklady v sume 172 995,85 EUR, zdroje obce v sume 9 949,85 EUR a úver z banky v sume 82 606,00 EUR.

Žiadosť o poskytnutie podpory vo forme úveru v sume 1 073 280,00 EUR bola podaná ŠFRB prostredníctvom Mestského úradu v Žarnovici 08.02.2011. V žiadosti boli uvedené: výstavba v termíne 06/2011 až 11/2012, obstarávacía cena v sume 1 341 600,00 EUR a vlastné zdroje v sume 268 320,00 EUR.

Na základe uvedených žiadostí boli uzavreté tri zmluvy.

Zmluva č. 0066-PRB/2011 z 10.06.2011 o poskytnutí dotácie na obstaranie 24 nájomných bytov (ďalej len „zmluva č. 0066-PRB/2011“) bola uzatvorená medzi obcou a MDVaRR SR podľa § 16 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“). Jej predmetom bolo poskytnutie dotácie v sume 268 320,00 EUR formou bezhotovostnej úhrady faktúry vystavenej zhotoviteľom stavby pre obec za stavebné práce a zrealizované dodávky. Čerpanie dotácie bolo podmienené úhradou projektových a stavebných prác z vlastných zdrojov obce a predložením dokladu o úhrade KSÚ. Výstavba sa mala zrealizovať v termíne 05/2011 až 11/2012 a s termínom kolaudácie 02/2013. Zmluva uvádzala aj oprávnené náklady stavby v sume 1 341 600,00 EUR a vlastné zdroje v sume 1 073 280,00 EUR.

Zmluva č. 0073-PRB/2011 z 10.06.2011 o poskytnutí dotácie na obstaranie TV (ďalej len „zmluva č. 0073-PRB/2011“) bola uzatvorená medzi obcou a MDVaRR SR podľa § 16 zákona o dotáciách. Jej predmetom bolo poskytnutie dotácie v sume 80 440,00 EUR na TV podmieňujúcu výstavbu 40 nájomných bytov prostredníctvom miestne príslušného KSÚ formou bezhotovostnej úhrady faktúry vystavenej zhotoviteľom stavby pre obec za vykonané práce. Čerpanie dotácie bolo podmienené úhradou prác z vlastných zdrojov obce a predložením dokladu o úhrade KSÚ. Výstavba sa mala zrealizovať v termíne 05/2011 až 11/2012 a s termínom kolaudácie 02/2013. Zmluva uvádzala aj oprávnené náklady stavby v sume 172 995,85 EUR a vlastné zdroje v sume 92 555,85 EUR.

Zmluva č. 612/398/2011 o poskytnutí podpory vo forme úveru z 21.07.2011 (ďalej len „zmluva č. 612/398/2011“) bola uzavretá medzi obcou a ŠFRB podľa zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“) a § 497 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov. Predmetom zmluvy bolo poskytnutie úveru v sume 1 073 280,00 EUR obci na výstavbu 24 nájomných bytov s lehotou splatnosti do 30 rokov od otvorenia účtu v banke. Lehota výstavby bola stanovená na 24 mesiacov odo dňa otvorenia účtu v banke. Výška prvej až predposlednej splátky bola určená na 3 452,09 EUR, výška poslednej splátky ako zostatok dlhu. Dodatkom č. 1 z 25.10.2011 bol dohodnutý odklad splácania úveru od 01.11.2011 do 30.04.2012 a zmena výšky mesačnej splátky od mája 2012 na 3 528,38 EUR, pričom poslednou splátkou zostal zvyšok dlhu. Zmluva č. 612/398/2011 vymedzila pre obec niekoľko povinností, napr. použiť úver na daný účel, vykonať stavbu v súlade s projektovou dokumentáciou, zmluvou o dielo a schváleným rozpočtom, zabezpečiť činnosť stavebného dozoru, zachovať nájomný charakter domu minimálne 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia či zaručiť úver zo strany zaisťovacej banky.

1 Obstaranie nájomných bytov

Obecné zastupiteľstvo zasadalo ohľadom BD 24 b. j. štyrikrát.

Na zasadnutí ObZ 26.02.2009 boli prijaté štyri uznesenia. Uznesením č. 3/1/2009/OZ bol schválený investičný zámer obce – výstavba nájomných bytov v bytových domoch SO-01 A, SO-02 B, SO-03 C a SO-04 D a výstavba prislúchajúcej TV. Uznesením č. 3/2/2009/OZ bol schválený spôsob financovania nájomných bytov. Uznesením č. 3/3/2009/OZ bolo odsúhlasené predloženie žiadosti o podporu z prostriedkov ŠFRB, žiadosti o poskytnutie dotácie z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „MVarR SR“) a žiadosti o poskytnutie dotácie z MVarR SR na výstavbu TV. Obecné zastupiteľstvo uznesením č. 3/4/2009/OZ schválilo na nasledujúce roky, počnúc rokom podania žiadosti, vyčleňovanie rozpočtových prostriedkov na zabezpečenie splácania úveru zo ŠFRB na výstavbu nájomných bytov počas trvania zmluvného vzťahu.

Na zasadnutí ObZ 13.12.2010 bolo prijaté uznesenie č. 10/6/2010/OZ, ktorým boli odsúhlasené: výstavba nájomných bytov, investičný zámer a financovanie výstavby, predloženie žiadostí o úver a dotácie, nájomný charakter bytov, podmienky zákona o dotáciách, zapracovanie mesačných splátok úveru zo ŠFRB do rozpočtu obce počas zmluvného vzťahu so ŠFRB, zabezpečenie záväzku voči ŠFRB bankovou zárukou a zároveň prijatie bankovej záruky na úver ŠFRB na BD 24 b. j. v sume 1 073 280,00 EUR.

Na zasadnutí ObZ 28.06.2012 bolo prijaté uznesenie č. 5/6/2012/OZ, ktorým bol schválený investičný úver od banky v sume 21 000,00 EUR na 3 roky na dofinancovanie TV k 80 b. j.

Na zasadnutí ObZ 27.09.2012 boli prijaté tri uznesenia. Uznesením č. 6/4/2012/OZ bolo schválené pridelenie bytov. Uznesením č. 6/27/2012/OZ bolo schválené zriadenie záložného práva na nehnuteľnosti na BD 24 b. j. na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa (MDVarR SR) zo zmluvy č. 0066/PRB/2011. Uznesením č. 6/25/2012/OZ bolo schválené zriadenie záložného práva na BD 24 b. j. na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa (ŠFRB) zo zmluvy č. 612/398/2011.

Nájomné bytové domy v rámci 80 b. j. boli obstarané výstavbou, na ktorú bolo vykonané verejné obstarávanie.

Verejné obstarávanie obec zabezpečila prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na základe mandátnej zmluvy z 15.10.2009. Išlo o podlimitnú zákazku. V stanovenej lehote sa uchádzal o zákazku jediný záujemca – skupina dodávateľov, ktorú obec následne vyzvala na predloženie ponuky. Vzhľadom na to, že bola predložená len jedna ponuka, proces hodnotenia ponúk nebol uskutočnený a komisia zriadená verejným obstarávateľom na vyhodnotenie ponúk posúdila ponuku z hľadiska zadaných požiadaviek a odporučila ju prijať. Zmluva o dielo č. 4052/2009 z 22.01.2010 (ďalej len „ZoD č. 4052/2009“) bola uzavretá na komisiou prijatú cenu 4 191 266,07 EUR s DPH a v súlade s projektom a v rozsahu výkazu výmer, ktorý bol súťažným podkladom vo verejnom obstarávaní. Dodatkom č. 1 zo 04.02.2010 bola vyčíslená cena za jednotlivé časti diela, dodatkom č. 2 z 19.01.2011 bola zmenená cena diela na 4 306 832,64 EUR z dôvodu zmeny sadzby DPH od 01.01.2011 a dodatkom č. 3 zo 07.02.2011 boli zmenené termíny začatia a ukončenia prác a odovzdania diela a cena diela na 4 303 991,91 EUR v dôsledku zmien na stavebnom objekte SO 01. K ZoD č. 4052/2009 neboli vyhotovené dodatky, ktoré by navýšili celkovú cenu diela podstatným spôsobom, alebo dodatky na časti diela, ktoré mali byť zahrnuté v pôvodnej cenovej ponuke.

Kontrolou dodržania podmienok vyplývajúcich zo zmluvy č. 612/398/2011 bolo zistené, že obec postupovala v zmysle tejto zmluvy, najmä, že faktúry za vykonané práce na BD 24 b. j. a prislúchajúcej TV obsahovali súpisy vykonaných prác, boli opatrené podpismi oprávnených osôb, obsahovali náležitosti podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších

predpisov, že stavba bola vykonaná v súlade s projektovou dokumentáciou, zmluvou a schváleným rozpočtom, že úver bol použitý na vymedzený účel a že na náklady obce bola zabezpečená činnosť stavebného dozoru. Obec postupovala v zmysle zmluvy č. 612/398/2011, keď dodržala lehotu výstavby 24 mesiacov a zaručila úver prostredníctvom zmluvy o vystavení platobnej bankovej záruky č. 181/2011/BZ z 08.08.2011.

NKÚ SR preveril aj dodržanie podmienok vyplývajúcich zo zmlúv č. 0066-PRB/2011 a č. 0073-PRB/2011.

Stavenisko bolo podľa zápisu v stavebnom denníku odovzdané zhotoviteľovi 24.06.2011, čím nebol dodržaný čl. II, ods. 1 písm. g) oboch uvedených zmlúv, podľa ktorého bol termín začatia stavby máj 2011. Ďalšie termíny, konkrétne termín dokončenia stavieb a termín ich kolaudácie boli dodržané. Obec zabezpečila na stavbách počas ich realizácie výkon odborného technického dozoru, predkladala KSÚ faktúry vystavené zhotoviteľom stavby po overení povereným zamestnancom obce a osobou vykonávajúcou odborný technický dozor, predložila technicko-ekonomické hodnotenie stavby a na stavbu zriadila záložné právo v prospech MDVaRR SR.

Trvalé užívanie stavby BD 24 b. j. vrátane jej technickej vybavenosti bolo povolené kolaudačným rozhodnutím zo 04.10.2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť 05.10.2012.

BD 24 b. j. aj TV k 80 b. j. boli zaradené do majetku obce v novembri 2012, pričom BD 24 b. j. v obstarávacej cene 1 341 600,00 EUR a TV v obstarávacej cene 389 303,22 EUR, z ktorej TV k BD 24 b. j. a k domu pozostávajúcemu zo 16 bytových jednotiek SO-04 16 b. j. (D) tvorila 172 995,85 EUR. Obec odpisovala BD 24 b. j. aj TV v súlade s § 26 a § 27 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, pričom zvolila metódu rovnomerného odpisovania. Obec pri odpisovaní postupovala tiež v súlade s § 30 ods. 2 opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 08.08.2007, 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 „opatrenie MF SR č. MF/16786/2007-31“).

Obstarávacia cena BD 24 b. j. a prislúchajúcej TV bola z účtovného hľadiska overená kontrolou 16 došlých faktúr za obdobie júl 2011 až september 2012 v celkovej sume 1 341 600,00 EUR. Kontrolou bolo zistené, že skutočná obstarávacia cena BD 24 b. j. bola 1 341 600,00 EUR a prislúchajúcej TV bola 172 995,85 EUR. Súčasťou obstarávacej ceny boli projektová dokumentácia, náklady na prípojky (plyn, elektrina), stavebné práce a iné práce, ktoré vznikli v súvislosti so stavbou. Pri kolaudácii BD 24 b. j. a bytového domu „D“ bol vypracovaný geometrický plán skutočného vyhotovenia na vydanie kolaudačného rozhodnutia GP č. 40/2012, vyfakturovaný v sume 400,00 EUR faktúrou č. 47/2012 z 28.09.2012. Zaúčtovaním faktúry č. 47/2012 na účet 518 – Ostatné služby nebol dodržaný § 28 ods. 1 písm. b) opatrenia MF SR č. MF/16786/2007-31, podľa ktorého na účte 042 – Obstaranie dlhodobého hmotného majetku sa účtuje obstarávaný dlhodobý hmotný majetok a jeho technické zhodnotenie do času jeho uvedenia do používania vrátane nákladov súvisiacich s jeho obstaraním, najmä na prieskumné, geologické, geodetické a projektové práce. Zároveň nebol dodržaný § 4 ods. 2 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, podľa ktorého je účtovná jednotka povinná opatrenie MF SR č. MF/16786/2007-31 dodržiavať.

Cena obstarania bytového domu, vypočítaná ako obstarávacia cena pre poskytnutie úveru zo ŠFRB neobsahovala neoprávnené výdavky podľa § 9 ods. 5 zákona o ŠFRB.

Výstavbou BD 24 b. j. bolo obstaraných 24 trojizbových nájomných bytov.

Podľa kolaudačného rozhodnutia bola plocha každého obstaraného bytu 64,91 m². Celková podlahová plocha bytov bola 1 557,84 m². Suma skutočne vynaložená na 1 m² podlahovej plochy bytu bola 861,19 EUR.

BD 24 b. j. nebol z hľadiska výmery bytov obstaraný v súlade s údajmi zo žiadosti o poskytnutie dotácie, keď podľa žiadosti celková podlahová plocha bytov mala byť 1 525,68 m², priemerná podlahová plocha bytov mala byť 63,57 m² a oprávnené náklady stavby na m² podlahovej plochy mali byť celkom 879,34 EUR. BD 24 b. j. bol ale obstaraný v súlade s údajmi z projektovej dokumentácie.

2 Pridelovanie nájomných bytov

Počas kontrolovaného obdobia mala obec v platnosti všeobecne záväzné nariadenie obce Hodruša – Hámre č. 1/2010 o stanovení podmienok prenajímania obecných nájomných bytov, schválené uznesením ObZ č. 2/7/2010/OZ, účinné od 01.02.2010 (ďalej len „VZN č. 1/2010“) a všeobecne záväzné nariadenie obce Hodruša – Hámre č. 1/2011 o stanovení podmienok prenajímania obecných nájomných bytov, schválené uznesením ObZ č. 7/3/2011/OZ z 29.09.2011, účinné od 15.10.2011 (ďalej len „VZN č. 1/2011“).

Vo VZN č. 1/2010 aj vo VZN č. 1/2011 obec vymedzila najmä okruh osôb, ktoré sa mohli stať nájomcami, maximálnu dobu trvania nájomnej zmluvy, právo na opakované uzatvorenie nájmu či možnosť dohody o finančnej zábezpeke.

Bytová komisia obce podľa zápisu z 20.09.2012 uskutočnila výber 24 budúcich nájomníkov spomedzi 35 žiadateľov podľa splnenia kritérií vyplývajúcich z VZN č. 1/2011 a zo zákona o dotáciách. Viacero žiadateľov bolo navrhnutých na vylúčenie zo zoznamu z rôznych dôvodov, napr. nedosiahnutie minimálnej hranice príjmu, nepredloženie potvrdenia o príjme, zadlženosť či nedôveryhodnosť. Podľa zápisnice z losovania bytov zo 04.10.2012 si čísla bytov a poschodia žrebovali sami budúci nájomníci. Pred podpisom zmlúv šesť budúcich nájomníkov oznámilo, že z rôznych dôvodov o byty nemajú záujem a na základe ďalších doručených žiadostí boli uvoľnené byty pridelené týmto žiadateľom a spísala sa o tom zápisnica zo zasadnutia bytovej komisie z 15.10.2012. Jedenásť nájomných zmlúv z roku 2012 bolo uzavretých na tri roky, teda ich platnosť končí v mesiacoch október až december 2015 a u dvoch nájomných zmlúv z roku 2012 sa skončila ich platnosť v roku 2014. Ďalšie zasadnutie bytovej komisie sa konalo 29.05.2014 a z došlých žiadostí boli vybraní traja noví nájomcovia, s ktorými aj boli uzavreté nájomné zmluvy. Až do tohto dátumu mala obec vždy len počet uchádzačov zodpovedajúci počtu voľných bytov, takže nemusela uskutočňovať výber. Pre poradie pridelovania bytov bol rozhodujúci dátum doručenia žiadosti.

Splnenie podmienok zo strany nájomcov bolo prehodnocované podľa § 12 zákona o dotáciách bytovou komisiou za prítomnosti starostu.

Všetky preverené nájomné zmluvy boli uzavreté po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Dve nájomné zmluvy, k bytom č. 17 a 24 z 31.10.2012 boli uzavreté s osobami nespĺňajúcimi podmienku výšky príjmu podľa § 4 ods. 1 VZN č. 1/2011 a podľa § 22 ods. 3 zákona o dotáciách.

Ani jedna z preverených nájomných zmlúv neobsahovala údaj o začiatku nájmu, čím nebol dodržaný § 12 ods. 1 písm. a) zákona o dotáciách, podľa ktorého nájomná zmluva musí obsahovať najmä začiatok nájmu.

Nájomná zmluva k bytu č. 18 zo 17.02.2014 bola uzavretá do 28.02.2017, čím nebol dodržaný § 3 ods. 5 VZN č. 1/2011 a zároveň § 12 ods. 2 zákona o dotáciách, podľa ktorého doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky.

Nájomné zmluvy k bytom č. 17 a č. 24 z 31.10.2012 boli uzavreté do 31.10.2014 a následne, 31.10.2014 k nim boli vyhotovené dodatky uzavreté do 31.10.2017. Išlo o nájomné zmluvy s nájomníkmi nespĺňajúcimi podmienky podľa § 22 ods. 3 zákona o dotáciách, čím nebol dodržaný § 12 ods. 6 zákona o dotáciách, podľa ktorého ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3, môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok. Podľa písomného vyjadrenia obce došlo k ich uzavretiu preto, že obec nemala iných žiadateľov. Nedodržaním § 12 zákona o dotáciách bol zároveň nedodržaný čl. V ods. 1 písm. i) zmluvy č. 0066-PRB/2011, podľa ktorého sa žiadateľ zaväzuje prenajať nájomné byty v súlade s § 12 zákona o dotáciách.

Obec nedodržaním podmienok stanovených pri prideľovaní nájomných bytov v zákone o dotáciách porušila finančnú disciplínu podľa § 31 ods. 1 písm. n) zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o rozpočtových pravidlách verejnej správy“), podľa ktorého porušením finančnej disciplíny je porušenie pravidiel a podmienok, za ktorých boli verejné prostriedky poskytnuté.

U všetkých preverených nájomných zmlúv bola pred ich uzavretím vykonaná predbežná finančná kontrola podľa § 9 ods. 2 zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“).

Všetky uzavreté nájomné zmluvy obsahovali ustanovenie o finančnej zábezpeke. Výška finančnej zábezpeky bola nižšia príp. sa rovnala výške šesťmesačného nájomného vyplývajúceho z týchto zmlúv podľa § 12 ods. 7 zákona o dotáciách.

Obec použila prostriedky zo zložených finančných zábezpek vo výške 23 317,50 EUR na úhradu splátok úveru poskytnutého zo ŠFRB v sume 21 148,49 EUR a úrokov v sume 2 169,01 EUR, čím nekonala v súlade s § 12 ods. 8 zákona o dotáciách, podľa ktorého finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Úhradou splátok úveru zo ŠFRB z prostriedkov finančných zábezpek obec zároveň nekonala v súlade s § 7 ods. 1 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého sa záväzky obce vyplývajúce z plnenia povinností ustanovených osobitnými predpismi, uhrádzajú z rozpočtu obce.

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

Napriek tomu, že postup prideľovania nájomných bytov bol vo VZN č. 1/2010 a č. 1/2011 upravený iba okrajovo, samotný proces ich prideľovania v obci prebiehal transparentne. V prípade väčšieho počtu žiadostí ako bol počet bytov, bol rozhodujúcim faktorom na pridelenie bytu dátum doručenia žiadosti, čo eliminovalo selektívny výber nájomcov a možnosť prípadného klientelizmu.

3 Využívanie bytov

Stanovenie cien nájmu bolo preverené pri nájomných zmluvách a predpisoch mesačných záloh nájomného 12-tich bytov v BD 24 b. j. vybratých neštatisticky, na základe odborného úsudku kontrolóra. Kontrolou bolo zistené, že výška ročného nájomného stanovená obcou bola 3,1 %

z obstarávacej ceny bytu, čo bolo menej ako maximálna možná výška ročného nájomného uvedená v § 2 opatrenia MF SR č. 01/R/2008.

Úhrady nájomov boli preverené na vzorke 12-tich bytov, vybraných na základe odborného úsudku kontrolóra, za obdobie roku 2014, čo bolo 50 % všetkých bytov v bytovom dome. Celková suma preverených úhrad bola 24 457,00 EUR. Podľa nájomných zmlúv boli nájomníci povinní uhrádzať nájom do 15. kalendárneho dňa v mesiaci na účet v banke. Kontrolou bolo zistené nepravidelné uhrádzanie nájomného od 11. do 30. resp. 31. dňa v mesiaci, v prípade troch nájomníkov s omeškaním jeden až dva mesiace. K 31.12.2014 dlhovali obci na nájomnom dvaja nájomníci – dlžná suma bola spolu 685,50 EUR. K 30.06.2015 bola dlžná suma 171,50 EUR uhradená. Pri druhom nájomníkovi – dlžná suma 514,00 EUR - obec konala zasielaním upomienok s možnosťou výpovede z nájmu. Podľa čl. V ods. 5 nájomnej zmluvy „v prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov“. Obec v kontrolovanom období v súvislosti s oneskorenými platbami nájomného neúčtovala úroky z omeškania, čím nepostupovala v súlade s § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podľa ktorého sú orgány obce povinné používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi.

Z dokladov bolo zistené, že obec v jednom prípade riešila neplatenie nájomného výpoveďou z nájmu a následným exekučným konaním, ktoré k 30.06.2015 ešte nebolo ukončené. Dlžná suma po zúčtovaní finančnej zábezpeky bola k 30.05.2015 vo výške 857,50 EUR.

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

Kontrolou obsadenosti bytov za obdobie od kolaudácie do 30.06.2015 bolo zistené, že v roku 2013 došlo k zmene nájomníkov v jednom byte, v roku 2014 v šiestich a v roku 2015 v dvoch bytoch. Uvoľnené byty boli priebežne obsadzované na základe evidencie žiadostí o pridelenie bytu. Priemerná obsadenosť bytov v kontrolovanom období bola 100,00 %.

Štruktúra bytov v obci pred a po výstavbe BD 24 b. j. je uvedená v tabuľke č. 1.

Tabuľka č. 1

Legenda	Spolu	V súkromnom vlastníctve	Vo verejnom vlastníctve	Podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci v %
Počet bytov v obci pred výstavbou nájomných bytov	445	387	58	13,03
Počet bytov v obci po výstavbe nájomných bytov	469	387	82	17,48
Prírastok	24	0	24	-

zdroj: obec Hodruša-Hámre

Výstavbou BD 24 b. j. sa v obci zvýšil podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov na 17,48 %.

Z údajov poskytnutých obcou bolo zistené, že v súvislosti s výstavbou a prenajatím nájomných bytov v BD 24 b. j. sa k 15.06.2015 zvýšil počet obyvateľov s trvalým pobytom v obci o 30.

4 Správa a údržba

Obec v kontrolovanom období nemala uzatvorenú zmluvu o výkone správy so správcom a správu BD 24 b. j. vykonávala vo vlastnej réžii. Agendu správy bytových domov mala na starosti referentka bytového fondu, účtovanie vykonávala účtovníčka – obidve boli zamestnankyňami obce.

V zmysle § 18 ods. 2 zákona o dotáciách, vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FO“) ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Boli preverené predpisy mesačných záloh nájomného a nájomné zmluvy týkajúce sa 12-tich bytov vybratých neštasticky, na základe úsudku kontrolóra. Kontrolou bolo zistené, že predpisy mesačných záloh obsahovali príspevok do FO až od 01.01.2015, ktorého výška bola stanovená v súlade s uvedeným zákonom. Obec od skolaudovania bytového domu až do 31.12.2014 netvorila fond prevádzky, údržby a opráv, čím nepostupovala v súlade s § 18 ods. 2 zákona o dotáciách.

Od 01.01.2015 finančné prostriedky FO obec viedla analyticky odčlenené na účte 221 009 80 – Bankové účty – 9 b. j. za všetky bytovky obce spolu. K 30.06.2015 bola tvorba FO už analyticky členená podľa bytových domov.

Obec nemala vypracovaný interný predpis týkajúci sa použitia prostriedkov FO. Boli preverené všetky doklady týkajúce sa úhrad z FO k 30.06.2015. Kontrolou bolo zistené, že prostriedky v sume 176,09 EUR boli použité na údržbu bytového domu (nákup žiaroviek, štartérov, izolačného skla). Ďalej bolo zistené, že v dôsledku chybného uvedeného predmetu fakturácie na faktúre od dodávateľa, bola úhrada sumy 458,00 EUR za montáž spoločnej antény chybné zaúčtovaná ako čerpanie FO pre iný bytový dom. Uvedená nezrovnalosť bola v účtovníctve počas výkonu kontroly opravená, celková suma čerpania finančných prostriedkov z FO k 30.06.2015 bola 634,09 EUR.

Bežnú údržbu bytov a príslušného okolia BD 24 b. j. vykonávali aj hradili nájomníci. Táto povinnosť bola zakotvená v nájomných zmluvách v článku VI ods. 1 písm. d) a k). Išlo najmä o upratovanie spoločných priestorov, zametanie chodníkov, odpratávanie snehu, výmenu žiaroviek v bytoch a rôzne drobné opravy. Drobnú údržbu spoločných priestorov vykonával technický pracovník obce. Čistenie miestnej komunikácie vedúcej k bytovým domom zabezpečovala obec. Údržbu a servis kotlov, hasiacich prístrojov, komínov, obecnej čističky, plynových rozvodov, bleskozvodov, elektrických zariadení a elektrickej inštalácie obec zabezpečovala prostredníctvom externých spoločností.

Náklady na správu a údržbu BD 24 b. j., ktoré boli hradené z prostriedkov kontrolovaného subjektu obec vyčíslila nasledovne: 1 856,95 EUR v roku 2012, 3 757,93 EUR v roku 2013 a 3 811,66 EUR v roku 2014. Uvedené sumy zahŕňali pomernú časť nákladov na mzdu údržbára a ekonómky. Správnosť údajov kontrolná skupina nemohla overiť, nakoľko obec nedisponovala údajmi o presnom počte hodín odpracovaných jednotlivými pracovníkmi pri riešení záležitostí BD 24 b. j.

5 Splácanie podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB

Obec sa v zmysle čl. V ods. 5.1 zmluvy č. 612/398/2011 zaviazala pravidelne splácať úver do 15. kalendárneho dňa v mesiaci.

Splácanie úveru bolo preverené na vzorke splátok – všetky splátky úveru zo ŠFRB realizované v roku 2014 – v celkovej sume 42 340,56 EUR. Kontrolou bolo zistené, že obec uhrádzala splátky v zmluvne dohodnutej sume, avšak vždy s omeškaním, ktoré v troch prípadoch bolo dlhšie ako jeden mesiac. K 31.12.2014 mala obec uhradené všetky splátky splatné v roku 2014. ŠFRB vyčíslil obci, z titulu omeškaných splátok úveru, úrok z omeškania v sume 141,62 EUR.

Splátky úveru (istina aj úroky) obec viedla na účte 479 – Ostatné dlhodobé záväzky a zatriedené na podpoložke 821 007 – Splácanie tuzemskej istiny z ostatných úverov, pôžičiek a finančných výpomocí dlhodobých ekonomickej klasifikácie rozpočtovej klasifikácie. Na základe štvrťročných výpisov zo ŠFRB boli úroky následne preúčtované na účet 562 – Úroky. Zatriedením splátok úrokov na podpoložku 821 007 obec nepostupovala v súlade s Opatrením MF SR z 08.12.2004 č. MF/010175/2004-42, ktorým sa ustanovuje druhová klasifikácia, organizačná klasifikácia a ekonomická klasifikácia rozpočtovej klasifikácie v znení neskorších opatrení, podľa ktorého sa splácanie úrokov v tuzemsku subjektu verejnej správy zatrieďuje na podpoložku 651 003.

Obec pred každou úhradou splátky úveru vykonala predbežnú finančnú kontrolu v zmysle § 9 zákona o finančnej kontrole.

Príjmy a výdavky vyplývajúce z obstarania nájomných bytov v BD 24 b. j. sú uvedené v tabuľke č. 2.

Tabuľka č. 2

v eur

Príjmy/výdavky	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	spolu
Príjmy spolu		11 172,50	47 833,74	45 547,19	28 241,50	132 794,93
- z nárastu podielových daní	-	nezistené	nezistené	nezistené	nezistené	-
- z nájmu	-	11 172,50	47 833,74	45 547,19	28 241,50	132 794,93
- iné	-	-	-	-	-	-
Výdavky spolu	-	37 297,59	47 039,55	47 086,04	23 992,05	155 415,23
- na správu a údržbu bytov	-	1 856,95	3 757,93	3 811,66	2 372,96	11 799,50
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	-	35 283,80	42 340,56	42 340,56	21 170,28	141 135,20
- iné (poistné)	-	156,84	941,06	933,82	448,81	2 480,53
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	-	-26 125,09	794,19	-1 538,85	4 249,45	-22 620,30

Zdroj: obec Hodruša-Hámre

V roku 2013 a v období od 01.01.2015 do 30.06.2015 boli výdavky obce v súvislosti s BD 24 b. j. plne pokryté príjmami. V roku 2012 výdavky prevyšovali príjmy o sumu 26 125,09 EUR, čo bolo spôsobené začatím splácania úveru ešte pred kolaudáciou BD 24 b. j., kedy obec nemala žiadny príjem z nájomného. Sumy rozdielov príjmov a výdavkov uvedené v tabuľke č. 2 po jednotlivých rokoch môžu byť skreslené vzhľadom na skutočnosť, že obec nevedela vyčíslieť príjmy z nárastu podielových daní.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

ŠFRB ani MDVaRR SR nevykonali kontrolu použitia finančných prostriedkov poskytnutých obci v súvislosti s výstavbou BD 24 b. j.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali dňa 21.08.2015

Ing. Peter Krajniak
vedúci kontrolnej skupiny

Mgr. Zora Krnová
členka kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa 16.09.2015

Jozef Uram
starosta obce

Príloha č. 1



Bytový dom 1226



Celkový pohľad na bytové domy