

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia: 1397/01
Zo dňa: 01.06.2015

Počet výtlačkov: ...
Výtlačok číslo: 1
Počet strán: 14
Počet príloh: 1



PROTOKOL

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

Obec Kendice

Prešov september 2015

Zhrnutie

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

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

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

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

Kontrolou bolo zistené, že obec Kendice porušila:

zákon o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy tým, že

- nedodržala v štyroch prípadoch rozpočtovú klasifikáciu pri triedení výdavkov,

zákon o rozpočtových pravidlách verejnej správy tým, že

- nedodržala v štyroch prípadoch rozpočtovú klasifikáciu pri triedení výdavkov,
- nedodržala pri prideľovaní a využívaní nájomných bytov podmienky stanovené v zákone o dotáciách a podmienky stanovené v zmluve o poskytnutí dotácie, čím porušila finančnú disciplínu,

zákon o účtovníctve tým, že

- nedodržala platné postupy účtovania pri odpisovaní dlhodobého hmotného majetku v obstarávacej sume 624 131,50 eur,
- účtovala o vzniku pohľadávok za nájom bytov v troch prípadoch spolu v sume 11 190,00 eur až v deň ich úhrady,

zákon o slobodnom prístupe k informáciám tým, že

- nepreukázala zverejnenie 11 nájomných zmlúv a dodatkov k nim v sume 2 001,40 eur týkajúcich sa ročného nájmu na svojom webovom sídle a nadobudnutie účinnosti zmlúv a dodatkov k nim dňom nasledujúcim po dni ich zverejnenia,

zákon o majetku obcí tým, že

- uzatvorila v jednom prípade nájomnú zmluvu bez úhrady zábezpeky nájomníkom a nepožadovala od neho úhradu finančnej zábezpeky vo výške nájomného šiestich mesiacov spolu v sume 766,80 eur,

zákon o finančnej kontrole a vnútornom audite tým, že

- nevykonala v 11 preverených nájomných zmluvách v sume 2 001,40 eur týkajúcej sa ročného nájmu predbežnú finančnú kontrolu,

zákon o dotáciách tým, že

- netvorila fond prevádzky, údržby a opráv ročne v predpísanej výške t. j. minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomných bytov.

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

- pre byty vo verejnom vlastníctve v obci vypracovať zásady, v ktorých by bol upravený spôsob nakladania s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Podľa poverenia predsedu Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky (ďalej len „NKÚ SR“) č. 1397/01 z 01.06.2015 vykonali:

Ing. František Palčák, vedúci kontrolnej skupiny
JUDr. Jana Tischlerová, 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 11.06.2015 do 14.08.2015 v kontrolovanom subjekte

Obec Kendice
Kendice 274
082 01 Kendice
IČO 00327247

za kontrolované obdobie rokov 2011 až 2015. Pre objektívne posúdenie kontrolovaných skutočností bolo posudzované aj súvisiace obdobie.

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

Cieľom kontrolnej akcie bolo zistiť, či systém obstarania, pridelovania a využívania nájomných bytov realizovaných s poskytnutím podpory z prostriedkov ŠFRB vo vlastníctve miest a obcí bol nastavený tak, aby plnil stanovené ciele a či bola podpora poskytovaná v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

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

Podľa Štatútu obce Kendice (ďalej len „obec“ alebo „kontrolovaný subjekt“) schváleného Obecným zastupiteľstvom (ďalej len „OZ“) 08.04.2011 s účinnosťou v ten istý deň je obec samostatný samosprávny územný celok Slovenskej republiky združujúci občanov, ktorí majú na jeho území trvalý pobyt. Počet obyvateľov obce k 30.06.2015 predstavoval 1900.

Obec je právnickou osobou, samostatne hospodáriacou s vlastným majetkom a so svojimi finančnými zdrojmi.

Medzi ŠFRB a obcou bola 06.07.2011 podľa zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štátnom fonde rozvoja bývania“) uzavretá Zmluva č. 707/252/2011 o poskytnutí podpory vo forme úveru

(ďalej len „zmluva č. 707/252/2011“) vo výške 438 351,63 eur a nenávratného príspevku vo výške 7 660,00 eur pri základnej úrokovej sadzbe 1,0 % a doby splatnosti 30 rokov. Podpora bola poskytnutá na výstavbu nájomného bytového domu (ďalej len „BD“) – 11 bytových jednotiek (ďalej len „b. j.“). Podľa zmluvy s dodávateľom stavby začatie stavby malo byť 06/2011, dokončenie stavby 11/2012. Predmetom úverovej zmluvy bolo poskytnutie podpory vo forme úveru a nenávratného príspevku na výstavbu nájomných bytov podľa projektovej dokumentácie na základe žiadosti kontrolovaného subjektu zo 14.01.2011.

Zmluvou č. 0003-PRB/2011 o poskytnutí dotácie na obstarávanie nájomných bytov (ďalej len „zmluva č. 0003-PRB/2011“) uzatvorenou 10.06.2011 medzi Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „MDVaRR SR“) a obcou bola obci ako stavebníkovi poskytnutá na výstavbu BD dotácia vo výške 116 110,00 eur. Dotáciu podľa článku IV. poskytlo MDVaRR SR prostredníctvom Krajského stavebného úradu v Prešove (ďalej len „KSÚ“) formou bezhotovostných úhrad faktúr vystavených zhotoviteľom pre obec za vykonané stavebné práce a realizované dodávky. Podľa zmluvy č. 0003-PRB/2011 oprávnené náklady stavby boli v sume 580 588,49 eur, vlastné zdroje v sume 464 478,49 eur, z toho projektové práce v sume 4 284,00 eur. Čerpanie dotácie bolo podmienené uhradením projektových prác a vykonaných stavebných prác na stavbe z vlastných zdrojov obce v sume 464 478,49 eur a predložením dokladu o úhrade KSÚ.

Zmluvou č. 0004-PRB/2011 o poskytnutí dotácie na obstarávanie technickej vybavenosti (ďalej len „zmluva č. 0004-PRB/2011“) uzatvorenou 10.06.2011 medzi MDVaRR SR a obcou bola obci ako stavebníkovi poskytnutá dotácia vo výške 9 130,00 eur na technickú vybavenosť (ďalej len „TV“) k BD. Dotáciu podľa článku IV. poskytlo MDVaRR SR prostredníctvom KSÚ formou bezhotovostných úhrad faktúr vystavených zhotoviteľom pre obec za vykonané stavebné práce a realizované dodávky. Podľa zmluvy č. 0004-PRB/2011 oprávnené náklady stavby boli v sume 20 728,42 eur, z toho vlastné zdroje v sume 11 598,42 eur. Čerpanie dotácie bolo podmienené uhradením vykonaných stavebných prác na stavbe z vlastných zdrojov obce v sume 11 598,42 eur a predložením dokladu o úhrade KSÚ.

1. Obstaranie nájomných bytov

Pri výkone kontroly bol overený súlad predložených dokumentov so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Bola vykonaná 100 % kontrola dokladov t. j. 36 faktúr, spolu s dokumentáciou súvisiacou s obstaraním a realizáciou výstavby BD okrem verejného obstarávania (ďalej len „VO“) v celkovom objeme 628 415,50 eur.

K nájomným bytom BD OZ schválilo Všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) obce č. 9/2011 z 12.01.2011 o podmienkach nájmu obecných bytov v obci. Zároveň OZ podľa výpisu uznesenia č. 8/2011 prijatého na mimoriadnom zasadnutí z 12.01.2011 súhlasilo so zámerom výstavby BD, ktorého účelom bolo zabezpečiť efektívne nakladanie s majetkom obce, jeho zveľaďovanie, rozvoj okolia, nárast počtu obyvateľov a pod.

OZ súhlasilo:

- s investičným zámerom a spôsobom financovania stavby (úver zo ŠFRB 80 % v sume 464 470,52 eur, dotácia s MDVaRR SR 20 % v sume 116 110,00 eur, oprávnené náklady stavby v sume 580 588,49 eur, vlastné zdroje v sume 18 466,86 eur),
- s predložením žiadosti o úver z prostriedkov ŠFRB v sume 464 470,52 eur,

- so spôsobom zábezpeky záväzku, a to ručením nehnuteľnosťami vo vlastníctve obce (Obecný úrad – Kultúrny dom, Materská škôlka – znalec ocenil stavby v celkovej sume 830 000,00 eur),
- s predložením žiadosti o poskytnutie dotácie na TV – kanalizáciu v celkovej sume 20 728,42 eur, podiel dotácie 9 130,00 eur z oprávnených nákladov stavby bol 44,05 %, finančné krytie žiadateľa na realizáciu účelu stavby bolo v sume 11 598,42 eur.

Nakoľko VO, pri ktorom bola použitá podlimitná zákazka užšia súťaž, bolo preverené Správou finančnej kontroly v rámci vládneho auditu za auditované obdobie 01.01.2011 až 31.12.2013 za účelom overenia dodržiavania zmluvných podmienok pri poskytnutí dotácií a overenia dodržiavania postupov v zmysle zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a neboli zistené porušenia všeobecne záväzných predpisov, NKÚ SR uvedenú súťaž nekontroloval.

Príslušný stavebný úrad pod č. B 25280/2009-Č.j. z 25.01.2010 na základe žiadosti obce zo 04.12.2009 o vydanie stavebného povolenia na stavbu: BD 10 b. j. v obci vydal stavebné povolenie, na základe ktorého povolil stavbu BD 10 b. j. v obci, na parcele č. 757/3, katastrálne územie Kendice, list vlastníctva (ďalej len „LV“) č. 942 z 29.12.2010 s právoplatnosťou od 01.02.2010. Stavba pozostávala z týchto objektov: Stavebný objekt (ďalej len „SO“) 01 – vlastný objekt, SO 02 – prípojka plynu, SO 03 – prípojka nízkeho napätia (ďalej len „NN“), SO 04 – vodovod, SO 05 – kanalizácia.

Príslušný stavebný úrad pod č. B 22251/2010-Č.j. zo 04.01.2011 vydal s právoplatnosťou od 11.01.2011 rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením, na základe ktorého došlo k zmene pôvodného stavebného povolenia. Zmena nastala v počte bytových jednotiek a to z 10 na 11 b. j.

Po vykonaní VO bola medzi objednávateľom - obcou a úspešným uchádzačom – zhotoviteľom, uzavretá Zmluva o dielo č. 3212162010 z 11.01.2011 (ďalej len „zmluva č. 3212162010“) na zhotovenie diela BD v sume 688 036,88 eur. V čl. 2 Predmet plnenia zmluvy bolo uvedené, že zhotoviteľ sa zaviazal, že za podmienok dohodnutých v zmluve č. 3212162010 vykoná pre objednávateľa stavbu v zmysle schválenej projektovej dokumentácie, v rozsahu podľa rozpočtu zo 16.12.2010. Podľa čl. 3 Lehota plnenia termín zahájenia stavby bol stanovený od 01.06.2011, termín ukončenia bol stanovený do 30.11.2012. Podľa čl. 4 Cena diela celková cena diela bola v sume 688 036,88 eur – cena podľa jednotlivých objektov: SO 01 BD v sume 576 304,49 eur, SO 02 Prípojka plynu v sume 10 939,99 eur, SO 03 Prípojka NN v sume 9 446,59 eur, SO 04 Prípojka vodovodu v sume 11 358,26 eur, SO 05 Prípojka kanalizácie v sume 20 728,42 eur, SO 06 Lapač olejov v sume 6 324,73 eur, SO 07 Komunikácie a parkovacie plochy v sume 52 934,40 eur.

Dodatkom č. 1 zo 14.09.2012 k zmluve č. 3212162010 boli uskutočnené zmeny v rozpočte stavby, niektoré položky boli rozpočtované duplicitne a niektoré vôbec (požadované zmeny boli uvedené v zázname z kontrolného dňa zo 04.07.2012 a v zázname stavebného denníka zo 16.07.2012) a po dohode s objednávateľom (dôvodová správa zmeny technického riešenia stavby z 30.07.2012), s KSÚ (stanovisko z 12.09.2012), s projektantom (stanovisko zo 06.08.2012) boli doplnené práce v sume 5 274,80 eur a uskutočnené zmeny v pôvodnej projektovej dokumentácii. Cena diela sa týmto nezmenila.

Dodatkom č. 2 z 05.02.2013 k zmluve č. 3212162010 bol zmenený termín ukončenia objektu SO 07 Komunikácie do 31.12.2013.

Faktúry vystavené zhotoviteľom stavby za vykonané stavebné práce na stavbe BD a za stavebné práce vykonané na TV k BD obec predkladala po overení za stavebníka starostom obce a stavebným dozorom na úhradu KSÚ. Následne ich overili zástupcovia KSÚ, ktorí každú faktúru označili „Súhlasím s preplatením faktúry“ podpisom a dátumom.

Kontrolou čerpania verejných finančných prostriedkov spolu v sume 601 316,91 eur na stavbu BD neboli zistené nedostatky, verejné finančné prostriedky boli použité v stanovenom termíne a na daný účel.

Pri stanovení správnosti obstarávacej ceny BD v celkovej sume 624 131,50 eur, v ktorej výške bol BD zaradený do majetku obce bolo zistené, že do obstarávacej ceny stavby BD okrem čerpania finančných prostriedkov v sume 601 316,91 eur boli v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) správne zahrnuté aj vlastné finančné zdroje obce, ktoré súviseli s výstavbou BD v sume 22 814,59 eur.

Kontrolou vlastných zdrojov obce bolo zistené, že vo faktúre č. 10-18/F z 05.11.2010 v sume 4 284,00 eur bol výdavok za projektovú dokumentáciu stavby v sume 2 142,00 eur nesprávne zatriedený na podpoložku 637004 – Všeobecné služby namiesto podpoložky 716001 – Prípravná a projektová dokumentácia a v sume 2 142,00 eur bol nesprávne zatriedený na podpoložku 717001 – Realizácia stavieb a ich technického zhodnotenia namiesto podpoložky 716001 – Prípravná a projektová dokumentácia. Podobne nesprávne zatriedený bol výdavok za projektové práce (prípojka NN a meranie spotrieb el. energie) vo faktúre č. 07/2012 z 23.07.2012 v sume 1 135,20 eur na podpoložku 717001 – Realizácia stavieb a ich technického zhodnotenia namiesto podpoložky 716001 – Prípravná a projektová dokumentácia a výdavok za vytýčenie NN prípojky vo faktúre č. 21/2012 zo 04.10.2012 v sume 162,00 eur na podpoložku 637004 - Všeobecné služby namiesto podpoložky 717001 – Realizácia stavieb a ich technického zhodnotenia. Nesprávnym zatriedením výdavku kontrolovaný subjekt nepostupoval v súlade s § 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 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“) a s Opatrením MF SR č. MF/010175/2004-42, ktorým sa ustanovuje druhová klasifikácia, organizačná klasifikácia a ekonomická klasifikácia rozpočtovej klasifikácie v znení neskorších zmien.

Podľa projektovej dokumentácie stavby a sprievodnej správy vypracovanej projektantom stavby, ktorá bola súčasťou žiadosti o príspevok zo ŠFRB, BD mal byť napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí – vodovod, kanalizácia, plynovod a rozvody NN. Byty mali byť vybavené kúpeľňou a samostatným WC, s výnimkou dvojizbových bytov na bývanie imobilných osôb, ktoré mali mať WC umiestnené v priestore kúpeľne. Vykurovanie bytov a ohrev mali byť riešené pre každý byt samostatne plynovými kombinotlami, umiestnenými v priestore kúpeľne, resp. chodby bytov. BD pozostával z 11 b. j., tri byty boli trojizbové s loggiou o plošnej výmere 73,09 m², tri byty dvojizbové s loggiou o plošnej výmere 59,02 m², tri byty dvojizbové o plošnej výmere 52,66 m² a dva byty dvojizbové pre imobilných o plošnej výmere 52,74 m².

Príslušný stavebný úrad pod č. B/14767/1012 - Tu z 22.11.2012 vydal kolaudačné rozhodnutie, na základe ktorého povolil užívanie stavby „BD 11 b. j. v obci Kendice“, na parcele č. 757/3, katastrálne územie Kendice pre stavebníka – Obec Kendice s právoplatnosťou od 28.11.2012. Podľa kolaudačného rozhodnutia bola stavba postavená v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou, ktorá bola overená v stavebnom konaní.

Priemerná podlahová plocha nájomných bytov 59,98 m² vypočítaná z obstarávaných nájomných bytov bola v súlade s § 11 ods. 1 písm. b) zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“), t. j. neprekročila 60 m². Podlahová plocha bytov celkom predstavovala 659,79 m², celková podlahová plocha budovy na bývanie predstavovala 719,93 m² a podiel celkovej podlahovej plochy a podlahovej plochy bytov predstavoval 91,64 %.

Kontrolnou skupinou bola 14.07.2015 vykonaná za účasti starostu obce fyzická obhliadka stavby BD, z ktorej bola vyhotovená fotodokumentácia, ktorá tvorí prílohu č. 1 protokolu o výsledku kontroly. Fyzickou obhliadkou neboli zistené odchýlky oproti projektovej dokumentácii a rozpočtu stavby.

Podľa Výpisu z LV č. 942 katastrálne územie Kendice, stavba BD je vedený na LV pod súpisným číslom 480 na parcele 757.

Podľa Protokolu o zaradení dlhodobého hmotného majetku do používania, BD vedený pod inventárnym číslom 117, bol dokladom č. 201212/021 v obstarávacej cene 624 131,50 eur, v odpisovej skupine 5 s dobou odpisovania 20 rokov, s mesačným spôsobom odpisovania, s dátumom obstarania 17.10.2012 zaradený do používania 31.12.2012.

Podľa analytickej karty účtov bol BD v účtovníctve odúčtovaný z účtu 042 – Obstaranie dlhodobého hmotného majetku a zaúčtovaný na účet 021 – Stavby dokladom č. 201212 z 31.12.2012 v celkovej sume 624 131,50 eur.

Kontrolou Evidenčnej karty a hlavnej knihy k 31.03.2015 bolo zistené, že mesačné odpisy predstavovali 2 601,00 eur, ročný odpis predstavoval 31 212,00 eur, oprávky k 31.03.2015 predstavovali 75 423,13 eur, oprávky od začiatku zaradenia stavby do majetku do 31.12.2014 sumu 67 620,13 eur, zostatková cena na začiatku roka 2015 predstavovala sumu 556 511,37 eur, zostatková cena k 31.03.2015 predstavovala 548 708,37 eur, odpis od 01.01.2015 do 31.03.2013 predstavoval sumu 7 803,00 eur.

Podľa čl. VII. Povinnosti dlžníka bodu 7.7 Zmluvy č. 707/252/2011 dlžník nesmie jednotlivé byty v BD odpredať a to ani jednotlivo, ani celý BD a zároveň musí zachovať nájomný charakter bytov v BD najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Tým, že obec zaradila BD do odpisovej skupiny č. 5 s dobou odpisovania 20 rokov, nekonala v súlade s § 30 ods. 2 Opatrenia MF SR č. MF/16786/2007-31 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“), podľa ktorého sa dlhodobý hmotný majetok odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku, v nadväznosti na § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve, podľa ktorého je účtovná jednotka povinná dodržiavať platné postupy

účtovania. Odpisovanie BD malo byť určené minimálne po dobu 30 rokov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Skutočne vynaložené náklady na 1 m² podlahovej plochy bytu boli v sume 945,95 eur. Suma bola vypočítaná podľa vzorca:

$$X = \frac{\text{Cena obstarania bytov spolu} \quad 624\,131,50 \text{ eur}}{\text{Celková podlahová plocha bytov (výmera)} \quad 659,79 \text{ m}^2} = 945,95 \text{ eur/m}^2$$

2. Pridelovanie nájomných bytov

Kontrolovaný subjekt mal v kontrolovanom období pre oblasť pridelovania nájomných bytov schválené VZN z 12.01.2011. Uznesením č. 44/2015 z 01.04.2015 schválilo OZ dodatok č. 1 k VZN o nájme bytov, ktorým bol v pôvodnom VZN o nájme bytov doplnený bod „Žiadateľ o nájomný byt je povinný doložiť doklady o príjme za predchádzajúci rok“.

Obec pri výbere budúcich nájomcov postupovala podľa VZN o pridelovaní nájomných bytov, kde boli stanovené nasledovné podmienky pre nájomcov nájomných bytov a to: mesačný príjem žiadateľa a príjem osôb s ním bývajúcich nemal prevýšiť trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy mal byť mladší ako 35 rokov, žiadateľ mal mať trvalý pobyt v obci, žiadateľ nemal byť vlastníkom bytu alebo domu, žiadateľ mal žiť v spoločnej domácnosti so svojou rodinou a aspoň jedným dieťaťom do 18 rokov.

Obci bolo doručených 25 žiadostí o pridelenie nájomného bytu. Pretrvávajúci záujem o prenájom bytu potvrdilo 16 žiadateľov. Uznesením č. 62/2012 OZ na mimoriadnom zasadnutí 10.10.2012 schválilo poradie pridelenia 11 bytov v BD.

Vo VZN o pridelovaní bytov boli presne stanovené podmienky, ktoré museli spĺňať žiadatelia o nájomný byt. Podľa NKÚ SR bol systém pridelovania bytov vo VZN o pridelovaní bytov dostatočne upravený tak, aby sa pri pridelovaní bytov v prípade väčšieho počtu záujemcov eliminoval priestor pre korupčné správanie, resp. klientelizmus pri rozhodovaní, komu budú byty pridelené.

V rámci kontroly splnenia podmienok žiadateľmi o pridelenie bytov bolo kontrolnou skupinou preverené predkladanie a obsah potvrdení o príjme žiadateľov v zmysle § 22 ods. 3 zákona o dotáciách, v ktorom boli stanovené podmienky pri posudzovaní životného minima žiadateľov a postup pri posudzovaní a schvaľovaní žiadostí o pridelenie nájomných bytov. Kontrolou 100 % žiadostí v počte 25 doručených obci bolo zistené, že doklady o výške príjmu nepredložilo obci deväť žiadateľov. Títo žiadatelia neboli zaradení do výberu budúcich nájomníkov bytov. Z predložených dokladov ku kontrole bolo zistené, že obec akceptovala potvrdenia o výške príjmu v siedmych prípadoch. Obec v štyroch prípadoch pri pridelovaní nájomných bytov skúmala príjmy osôb až po schválení nájomcov v OZ.

Uznesením č. 62/2012 schválilo OZ poradie pridelenia bytov v BD, uznesením č. 63/2012 schválilo OZ splatnosť finančnej zábezpeky vo výške šesť mesačných nájomov v jednej splátke a uznesením č. 64/2012 schválilo OZ text predloženej nájomnej zmluvy pre nájomcov BD.

Kontrolnou skupinou bol v zmysle § 12 ods. 9 zákona o dotáciách preverený dátum uzatvorenia nájomných zmlúv v nadväznosti na právoplatnosť kolaudačného rozhodnutia pre BD, podľa ktorého sa mohli nájomné zmluvy s nájomníkmi uzatvoriť až po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 28.11.2012. Nájomné zmluvy boli uzatvorené 01.12.2012. Kontrolou 11 nájomných zmlúv a dodatkov k nim bolo zistené, že obec nezverejnila nájomné zmluvy a dodatky k nájomným zmluvám na svojom webovom sídle v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“), podľa ktorého, ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu z 24.07.2015 bola v roku 2014 zriadená nová webová stránka obce, čo mohlo zapríčiniť opätovne nezverejnenie všetkých dokumentov z predošlej verzie stránky. Z histórie predchádzajúceho zverejňovania nevedela obec potvrdiť, či boli prevzaté všetky súbory.

Kontrolovaný subjekt nepreukázaním zverejnia nájomných zmlúv a dodatkov k nim nedodrжал § 5a ods. 9 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého obec je povinná zverejňovať zmluvy na svojom webovom sídle. V zmysle § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka, nezverejnením nájomných zmlúv, nájomné zmluvy a ich dodatky nenadobudli účinnosť.

Kontrolou náležitostí šiestich nájomných zmlúv podľa § 12 zákona o dotáciách a § 665 a nasl. Občianskeho zákonníka, kde boli stanovené náležitosti nájomnej zmluvy, ktorá musí obsahovať najmä: začiatok nájmu, dobu nájmu, výšku mesačného nájomného, podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu, opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu, podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu, skončenie nájmu, neboli zistené nedostatky.

Kontrolou vykonania predbežnej finančnej kontroly na nájomných zmluvách bolo zistené, že v 11 preverených nájomných zmluvách nebola vykonaná predbežná finančná kontrola, čím kontrolovaný subjekt nepostupoval v zmysle § 9 ods. 1 písm. a) a e) v nadväznosti na § 6 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a vnútornom audite.

Podľa § 4 bodu 2 VZN o nájme bytov nájomca bol povinný v lehote nie dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy uhradiť finančnú zábezpeku vo výške nájomného šiestich mesiacov. Nájomné zmluvy obsahovali dohodu o finančnej zábezpeke v časti III. nájomných zmlúv - výška a splatnosť nájomného. Kontrolou účtovných dokladov bolo zistené, že obec viedla finančné prostriedky zo zábezpeky na osobitnom účte 22170 - zábezpeka a zároveň tieto finančné prostriedky boli výhradne použité iba na účely zápočtu pohľadávok pri neuhrádzaní nájomného zo strany nájomníkov bytov. Kontrolou úhrad zábezpeky súvisiacej s nájomnými zmluvami bolo zistené, že v jednom prípade nájomník nesplnil záväzok nájomníka bytu t. j. nezaplatil zábezpeku.

Tým, že obec uzatvorila v jednom prípade nájomnú zmluvu bez úhrady zábezpeky nájomníkom, nepostupovala v súlade s § 4 bodu 2 VZN o nájme bytov a s § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, keď nevyužila všetky právne prostriedky, aby v lehote nie dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred uzatvorením

nájomnej zmluvy boli splnené povinnosti nájomníka a včas nepožadovala úhradu finančnej zábezpeky vo výške nájomného šiestich mesiacov.

Kontrolou povinnosti obce informovať nájomníkov o ukončení nájmu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu v nájomnom byte a o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy v zmysle § 12 ods. 3 zákona o dotáciách, bolo u šiestich nájomných zmlúv, u ktorých došlo k opätovnému predĺženiu na ďalšie jednoročné obdobie zistené, že obec písomne neinformovala nájomcov v zákonom stanovenej trojmesačnej lehote o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. Pri opakovanom uzatvorení nájomných zmlúv však obec následne opätovne preverovala, či nájomcovia splňajú podmienky stanovené vo VZN o prenášaní bytov.

Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu z 24.07.2015, obec v zastúpení predchádzajúcim starostom splnila povinnosť informovať o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy formou osobných konzultácií so všetkými nájomníkmi, no tento postup nebol zdokumentovaný písomnou formou.

3. Využívanie nájomných bytov

Podľa zápisnice zo zasadnutia OZ z 20.07.2012 cena mesačného nájomného v jednotlivých nájomných bytoch bola vypočítaná tak, aby pokryla celkové náklady vynaložené na výstavbu BD a návratnosť investície počas splácania úveru.

Kontrolou nájomných zmlúv a evidenčných listov k nájomným bytom bolo zistené, že výška mesačného nájomného bez energií v dvojizbovom byte s rozlohou 52,66 m² bola stanovená v sume 127,77 eur, z toho FO tvoril 6,08 eur, v bezbariérovom byte s rozlohou 52,74 m² v sume 127,98 eur, z toho FO tvoril 6,10 eur, v dvojizbovom byte s rozlohou 59,02 m² v sume 143,21 eur, z toho FO tvoril 6,82 eur a v trojizbovom byte s rozlohou 73,09 m² bola stanovená v sume 185,8 eur, z toho FO tvoril 8,45 eur.

Kontrolou stanovenia výšky nájomného obcou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt neprekročil maximálnu sadzbu stanovenú v § 2 ods. 1 Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorého maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.

Kontrolou úhrad nájomného a FO za BD u vybraných troch nájomných zmlúv týkajúcich sa nájmu dvojizbového, trojizbového a bezbariérového bytu bolo preverených spolu 75 položiek úhrad nájomného spolu v sume 11 190,00 eur, pričom bolo zistené, že nájomcovia neuhrádzali dohodnuté nájomné v riadnej výške a včas. Kontrolovaný subjekt písomne vyzval neplatičov na úhradu dlžného nájomného. Ak ani napriek výzve nájomníci dlžné nájomné neuhradili, pristúpila obec k započítaniu pohľadávky za nájomné z finančnej zábezpeky, ktorá bola vedená na samostatnom účte. Nájomcovia následne doplnili finančnú zábezpeku do pôvodnej sumy.

Kontrolou účtovania úhrad nájmu u vybraných troch nájomných zmlúv bolo zistené, že obec účtovala o vzniku pohľadávok za nájom bytov až v deň ich úhrady, čo bolo v rozpore

s § 2 ods. 1 a § 43 ods. 8 Opatrenia MF SR č. MF/16786/2007-31 a § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve.

Výnosy z nájomného obec účtovala na účet 648D – Ostatné výnosy z prevádzkovej činnosti v zmysle § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve a § 72 ods. 4 Opatrenia MF SR č. MF/16786/2007-31.

Obec nájomcom v kontrolovanom období nezabezpečovala náhradný byt alebo prístrešie v zmysle § 712 a nasl. Občianskeho zákonníka. Využitie bytov bolo 100 % a nedochádzalo k fluktuácii nájomcov.

Zmena podielu bytov vo verejnom vlastníctve po výstavbe predmetných nájomných bytov na celkovom počte bytov v obci je uvedená v tabuľke č. 1.

Tabuľka č. 1

	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:	0	0	0	0
Počet bytov v obci po výstavbe nájomných bytov:	11	0	11	100,00
Prírastok/úbytok:	+11	0	+11	x

Zdroj: Evidencia domov a bytov obce

Pred výstavbou BD neboli v obci postavené žiadne byty. Po výstavbe nájomných bytov v počte 11 podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci predstavoval 100,00 %.

4. Správa a údržba nájomných bytov

Správu a údržbu BD obec zabezpečovala vo vlastnej réžii prostredníctvom svojich zamestnancov. Správa a údržba zahŕňala vedenie účtovníctva a evidencie platieb za bytový dom, bežnú údržbu nebytových priestorov, kosenie príľahlých priestranstiev, zabezpečovanie pravidelných revízií ako elektrina, plyn, kúrenie. Výdavky na tieto činnosti hradila obec zo svojho rozpočtu, pričom nevedela vyčíslť podiel, ktorým sa výdavky na správu a údržbu BD podieľali na celkových výdavkoch obce ani ich celkovú sumu. Na základe tejto skutočnosti nebolo možné zistiť, či príjmy z nájomného pokrývali výdavky, ktoré obec v súvislosti s BD musela vynaložiť. Obec nemala upravený spôsob a oprávnenia hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.

V čl. V. Povinnosti žiadateľa Zmluvy č. 0003-PRB/2011 sa žiadateľ zaviazal, že vytvorí fond prevádzky, údržby a opráv podľa § 18 ods. 2 zákona o dotáciách t. j., že vytvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Kontrolou bolo zistené, že tvorba FO obce počas kontrolovaného obdobia predstavovala za december 2012 sumu 76,40 eur, v roku 2013 sumu 916,80 eur, v roku 2014 sumu 916,80 eur, v roku 2015 sumu 916,80 eur, spolu sumu 2 826,80 eur t. j. netvorila fond prevádzky, údržby a opráv na obstaranie nájomných bytov v predpísanej výške, ktorá mala predstavovať pri obstarávacej cene bytov spolu v sume 624 131,50 eur sumu 3 120,66 eur ročne, čím nepostupovala v súlade s čl. V. zmluvy č. 0003-PRB/2011 a s § 18 ods. 2 zákona o dotáciách.

Tým, že obec nedodržala pri pridelovaní a využívaní nájomných bytov podmienky stanovené v zákone o dotáciách a podmienky stanovené v zmluve o poskytnutí dotácie od MDVaRR SR 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.

Kontrolou nákladov vynaložených na správu a údržbu BD podľa predloženej dokumentácie bolo zistené, že z FO bol v roku 2013 preplatený drobný nákup v sume 44,77 eur a v roku 2014 vývoz obsahu žumpy v sume 88,01 eur.

Z prostriedkov kontrolovaného subjektu v roku 2014 v sume 100,00 eur bola hrazená oprava kanalizačného čerpadla.

5. Splácanie podpory poskytnutej zo ŠFRB

Dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri splácaní podpory zo ŠFRB bolo preverené na vybranej vzorke 12 splátok v roku 2014 v celkovej sume 16 918,92 eur.

Podľa čl. V. bodu 5.1. uzavretej Zmluvy č. 707/252/2011 sa dlžník zaviazal poskytnutý úver členený na istinu a úrok z úveru splácať veriteľovi pravidelnými mesačnými splátkami vždy do 15. kalendárneho dňa v mesiaci počas celej lehoty splatnosti úveru. Dohodnutá mesačná splátka úveru za predpokladu riadneho a včasného splácania bola vyčíslená v sume 1 409,91 eur.

Kontrolou splácania podpory z prostriedkov ŠFRB za rok 2014 bolo zistené, že výška mesačnej splátky podpory v sume 1 409,91 eur bola podľa výpisu z banky uhradená obcou vždy do 15. kalendárneho dňa v príslušnom mesiaci, okrem mesiacov jún a september, kedy bola uhradená v 16. kalendárnom dni. Vzniknutý úrok z omeškania v sume 0,99 eur, ktorý bolo potrebné uhradiť najneskôr do 31.01.2015, bol uhradený kontrolovaným subjektom v celkovej sume 1,66 eur k 31.03.2015.

Kontrolovaný subjekt na základe mesačných výpisov z úveru zo ŠFRB, v ktorom bola splátka úveru v sume 1 409,91 eur členená na istinu a úrok, a ktorých výška sumy bola v jednotlivých mesiacoch rozdielna, účtoval istinu na účet 479 – ostatné dlhodobé záväzky, rozpočtová klasifikácia 821007 - splácanie tuzemskej istiny a úrok z úveru na účet 562 – úroky, rozpočtová klasifikácia 651003 – splácanie úrokov v tuzemsku. Celková splátka úveru za rok 2014 bola v sume 16 918,92 eur, z toho istina predstavovala sumu 12 808,01 eur a úrok z úveru sumu 4 110,91 eur. Podľa výpisu počiatočný stav istiny úveru k 01.01.2014 predstavoval sumu 411 211,37 eur, konečný stav istiny úveru k 31.12.2014 predstavoval sumu 398 403,36 eur.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Kontrolou splácania úveru v oblasti triedenia výdavkov v rozpočtovej klasifikácii a jeho vykazovania v účtovníctve za rok 2014 neboli zistené nedostatky.

V kontrolovanom subjekte neboli po kolaudácii vykonané kontroly z úrovne MDVaRR SR a ani zo strany ŠFRB pre danú investičnú akciu.

Celkový dopad obstarania nájomných bytov na príjmy a výdavky kontrolovaného subjektu je uvedený v tabuľke č. 2.

Tabuľka č. 2

v eur

Príjmy/výdavky	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015	spolu
Príjmy spolu	-	2 001,40	20 587,59	20 722,65	9 660,15	52 971,79
- z nárastu podielových daní	-	-	1 697,49	2 678,65	1 273,35	5 649,49
- z nájmu	-	2 001,40	18 890,10	18 044,00	8 386,80	47 322,30
- iné	-	-	-	-	-	-
Výdavky spolu	2 819,82	16 918,92	17 194,43	17 310,75	7 151,46	61 395,38
- na správu a údržbu bytov	-	-	44,77	188,01	-	232,78
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	2 819,82	16 918,92	16 918,92	16 918,92	7 049,55	60 626,13
- iné	-	-	230,74	203,82	101,91	536,47
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	-2 819,82	-14 917,52	+3 393,16	+3 411,90	+2 508,69	-8 423,59

Zdroj: Účtovný denník kontrolovaného subjektu, faktúry, evidencia obyvateľov obce

Na trvalý pobyt do obce sa z dôvodu výstavby BD a následného pridelenia bytov prihlásilo v roku 2013 deväť osôb, roku 2014 štyri osoby.

Najväčší podiel výdavkov súvisiacich s obstaraním nájomných bytov predstavovali splátky úveru, u príjmov najväčší podiel predstavovali príjmy z nájomného. Z titulu prihlásenia sa osôb na trvalý pobyt v obci došlo v roku 2013 k nárastu podielových daní o sumu 1 697,49 eur, v roku 2014 o sumu 2 678,65 eur a k 30.06.2015 o sumu 1 273,35 eur.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali dňa 02.09.2015

Ing. František Palčák
vedúci kontrolnej skupiny

JUDr. Jana Tischlerová
členka kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa 14.09.2015

Jozef Hlavatý
starosta obce Kendice

