

NAJvyšší KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia: 1399/01
Zo dňa: 01.06.2015
Z-008575/2015/1130/SVA

Počet výtlačkov: 2
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 Košolná

Trnava september 2015

Zhrnutie:

Obnova a rozšírenie bývania vo vlastníctve je celospoločensky významnou témou, dotýkajúcou sa nielen zlepšovania sa kvality života občanov Slovenskej republiky, ale aj oblasti možnej 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, 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 kontrolórske postupy a techniky, vychádzajúce z medzinárodných kontrolórskych štandardov ISSAI pre kontrolu súladu, najmä technika preskúmania relevantných dokladov, rozhovory a pozorovanie.

Kontrolou boli zistené nasledovné skutočnosti:

Obec nepostupovala pri hospodárení s nájomnými bytmi v súlade so:

- zákonom o verejnom obstarávaní tým, že nevykonala nové verejné obstarávanie, napriek tomu, že sa zásadným spôsobom zmenil predmet zmluvy o dielo z prestavby a prístavby jestvujúceho objektu na výstavbu nového bytového domu;
- s postupmi účtovania v nadväznosti na zákon o účtovníctve tým, že zaradila bytový dom do používania dva mesiace po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a nesprávne zaúčtovala prijaté finančné zábezpeky nájomcov;
- zákonom o dotáciách tým, že v siedmich prípadoch nebolo žiadateľom o byt predložené potvrdenie o príjme; v dvoch prípadoch príjem žiadateľa presiahol zákonom stanovené podmienky; finančné zábezpeky prijaté od nájomcov neviedla obec na osobitnom účte; časť sumy finančnej zábezpeky vyberala obec v lehote dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy; finančné zábezpeky boli použité na úhradu kapitálových výdavkov na výstavbu bytového domu; pri prehodnotení podmienok nájmu uzatvorila obec opakovane nájomné zmluvy na dobu určitú dvoch rokov s nájomcami, ktorí nespĺňali podmienky uvedené v zákone o dotáciách; obec netvorila fond prevádzky, údržby a opráv v predpísanej výške, t. j. minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu; v 13-ich prípadoch boli nájomné zmluvy uzatvorené pred nadobudnutím právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia;
- zmluvou o poskytnutí dotácie, tým že nedodrжала zmluvné podmienky a podmienky stanovené zákonom o dotáciách;
- zákonom o finančnej kontrole a vnútornom audite tým, že pred uzatvorením nájomných zmlúv nebola vykonaná predbežná finančná kontrola;

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

- zákon o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy tým, že obec uhradila kapitálové výdavky na výstavbu bytového domu z prijatých finančných zábezpek nájomcov; nesprávne zatriedila výdavky na úhradu úrokov z podpory poskytnutej zo Štátneho fondu rozvoja bývania na nesprávnu položku rozpočtovej klasifikácie ekonomickej klasifikácie, čím zároveň nepostupovala podľa zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy a opatrením MF SR č. MF/010175/2004-42;
- zákonom o majetku obcí a občianskym zákonníkom tým, že nevyrubila zmluvnú pokutu za každý deň omeškania ani úrok z omeškania, vyplývajúci z nájomnej zmluvy;
- zákonom o rozpočtových pravidlách verejnej správy tým, že porušila pravidlá a podmienky, za ktorých jej bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomných bytov zo štátneho rozpočtu, čím porušila finančnú disciplínu;
- všeobecne záväzným nariadením o nájomných bytoch tým, že vo viacerých prípadoch chýbali písomné žiadosti o pridelenie bytu, dotazníky, čestné prehlásenia o majetkových pomeroch žiadateľov o byty a pridelila nájomný byt žiadateľom, ktorí nespĺňali podmienku maximálnej výšky príjmu alebo nepredložili doklad o príjme.

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

- preverovať príjem pri všetkých žiadateľoch o byty;
- osobitne sledovať v účtovníctve náklady na správu a údržbu nájomných bytov.

Podľa poverenia predsedu Najvyššieho kontrolného úradu (ďalej len „NKÚ SR“) č. 1399/01 z 01. 06. 2015 vykonali:

Ing. Vladimíra Sládečková, vedúca kontrolnej skupiny
PhDr. Katarína Baničová, 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 a zhodnotenie využívania nájomných bytov v praxi.

Kontrola bola vykonaná v čase od 10.06.2015 do 24.08.2015 v kontrolovanom subjekte

Obec Košolná, Košolná 44, 919 01 Košolná, IČO 00312673

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 v rámci medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií ISSAI: ISSAI 100 – Základné princípy kontroly verejného sektora a ISSAI 400 – Základné princípy kontroly súladu.

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

Počas výkonu kontroly bolo zistené:

Obec Košolná (ďalej len „obec alebo kontrolovaný subjekt“) je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky, združuje osoby, ktoré majú na jeho území trvalý pobyt. Obec je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a vlastnými príjmami. Činnosť obce je upravená zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Ku dňu 31.12.2014 mala obec 781 obyvateľov. Základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jeho územia a potreby jeho obyvateľov. Obec financuje svoje potreby predovšetkým z vlastných príjmov, zo štátnych dotácií, ako aj z ďalších zdrojov.

Obec evidovala vo svojom majetku 45 bytových jednotiek, obstaraných formou výstavby s podporou ŠFRB. V kontrolovanom období obec obstarala 17 bytových jednotiek (ďalej len 17 b. j.), na výstavbu ktorých boli poskytnuté finančné prostriedky zo ŠFRB a z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len

„ministerstvo“). Fotodokumentácia 17 b. j. tvorí prílohu k protokolu. Výška podpory zo ŠFRB, poskytnutá formou zvýhodneného úveru bola 531 950,00 eur a výška dotácie poskytnutá ministerstvom bola 227 970,00 eur. Dotácia na technickú vybavenosť obci poskytnutá nebola.

Zmluva č. 207/333/2011 o poskytnutí podpory vo forme úveru zo ŠFRB

Zmluva o poskytnutí podpory vo forme úveru zo ŠFRB (ďalej len „zmluva o poskytnutí podpory zo ŠFRB“) bola uzavretá dňa 14.07.2011 (zverejnená 19.07.2011). Predmetom úverovej zmluvy bolo poskytnutie podpory vo forme úveru v sume 531 950,00 eur na obdobie 30 rokov. Úverová zmluva bola uzavretá na základe žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB zo 04.02.2011. Podľa údajov obce ako žiadateľa, uvedených v žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB malo byť postavených 17 bytov s termínom začatia výstavby 03/2011 a dokončenia stavby v 09/2012. Výška požadovanej podpory bola 70 % z obstarávacej ceny stavby pri jednotkovom náklade na m² vo výške 929,03 eur. Zmluva bola overená predbežnou finančnou kontrolou.

Zmluva č. 0133-PRB/2011 o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov

Zmluva č. 0133-PRB/2011 o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov (ďalej len „zmluva o poskytnutí dotácie“) bola uzavretá dňa 22.06.2011 (zverejnená 19.07.2011). Predmetom zmluvy bolo poskytnutie finančných prostriedkov vo forme dotácie v sume 227 970,00 eur na realizáciu stavby Bytový dom – 17 b. j.. Čerpanie dotácie bolo podmienené uhradením projektových prác a vykonaných stavebných prác na stavbe z vlastných zdrojov žiadateľa vo výške 531 962,06 eur. Obec realizovala obstaranie nájomných bytov bežného štandardu. Oprávnené náklady stavby podľa tejto zmluvy predstavovali sumu 759 932,06 eur. Zmluva o poskytnutí dotácie bola uzatvorená na základe žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov z 31.01.2011. Obec žiadala o poskytnutie dotácie vo výške 30 % oprávnených nákladov stavby na 17 nájomných bytov pri jednotkovom náklade na m² vo výške 899,99 eur. Zmluva bola overená predbežnou finančnou kontrolou.

Pri nakladaní s nájomnými bytmi bola obec povinná postupovať najmä podľa zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“), zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“) a všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2010 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej len „VZN o nájomných bytoch“).

1. Obstaranie nájomných bytov

Obecné zastupiteľstvo (ďalej len „OZ“) schválilo na svojom zasadnutí dňa 03.02.2009 výstavbu nájomného domu s 17 b. j. Spôsob financovania bol schválený formou úveru zo ŠFRB a dotáciou z ministerstva. Obec plánovala realizovať túto výstavbu prestavbou a prístavbou jestvujúceho objektu – výrobo-administratívnej budovy. Nakoľko po podaní žiadosti o podporu zo ŠFRB nebola táto obci schválená, schválilo OZ zámer výstavby opätovne dňa 20.01.2011 uznesením č. 05/2011.

Verejné obstarávanie

Po schválení zámeru výstavby OZ v roku 2009 vyhlásila obec verejné obstarávanie a dňa 05.05.2009 zaslala oznámenie o vyhlásení verejného obstarávania Úradu pre verejné

obstarávanie (ďalej len „ÚVO“). Predmetom zákazky boli stavebné práce – Bytový dom – 17 b. j. v obci Košolná, prestavba a prístavba jestvujúceho objektu s predpokladanou hodnotou 829 848,00 eur. Podľa 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“) a vtedy platných finančných limitov išlo o podlimitnú zákazku. Na základe výsledkov verejného obstarávania bola uzatvorená zmluva o dielo č. 2/2009 na sumu 641 566,03 eur bez DPH (763 463,53 eur s DPH) so stavebnou firmou dňa 30.06.2009 v lehote viazanosti ponúk. Platnosť zmluvy bola stanovená na 18 mesiacov.

Stavebné povolenie na prestavbu a prístavbu jestvujúcej budovy nadobudlo právoplatnosť 01.07.2009, výstavba sa však nezačala. V roku 2011 bola výstavba nájomných bytov schválená opätovne a dňa 12.01.2011 bolo stavebným úradom vydané rozhodnutie o povolení realizácie prestavby a prístavby výrobnno-skladovacieho objektu na novostavbu „Bytový dom – 17 b. j. Košolná“. Nakoľko jestvujúci objekt bol po stránke dispozično-prevádzkovej, stavebno-konštrukčnej i hmotno-výškovej pre uvažovanú ubytovacia funkciu nevyhovujúci, rekonštrukcia by bola práca a ekonomicky nákladná, bola OZ schválená jeho asanácia a následne výstavba nového objektu. Na základe žiadosti obce o zmenu stavebného povolenia, vyhodnotil stavebný úrad asanáciu objektu ako opodstatnenú. Následne bola podaná žiadosť ŠFRB o poskytnutie podpory a dňa 14.07.2011 bola podpísaná zmluva o poskytnutí podpory zo ŠFRB. Dňa 08.08.2011 bolo stavenisko odovzdané stavebnej firme, s ktorou bola podpísaná zmluva o dielo v roku 2009 a dňa 09.08.2011 sa výstavba začala realizovať. Obec nevykonala nové verejné obstarávanie, napriek tomu, že sa zásadným spôsobom zmenil predmet zmluvy z prestavby a prístavby jestvujúceho objektu na výstavbu nového bytového domu. Obec uvedeným konaním nepostupovala v súlade s § 9 ods. 1 a 2 zákona o verejnom obstarávaní.

K zmluve o dielo boli vypracované dva dodatky. Dodatok č. 1 bol podpísaný dňa 08.12.2009 a bola ním znížená cena diela na sumu 558 201,74 eur bez DPH (664 260,07 eur s DPH). Dodatok č. 2 bol podpísaný dňa 19.01.2011, kde bola dohodnutá cena diela na 615 043,40 eur bez DPH (738 052,08 eur s DPH), upravená DPH z 19 % na 20 % z dôvodu zmeny zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a stanovený nový termín začiatku zhotovenia diela (03/2011) a termín ukončenia diela (09/2012).

Stavenisko bolo stavebnej firme podľa zápisu z odovzdania staveniska odovzdané dňa 08.08.2011. Výstavba bytového domu začala podľa stavebného denníka dňa 09.08.2011. Dňa 08.10.2012 bol vypracovaný zápis o odovzdaní a prevzatí stavby.

Obec dňa 10.02.2010 uzavrela kúpno-predajnú zmluvu, ktorej predmetom bola výrobnno-administratívna budova, nachádzajúca sa na pozemku, na ktorom bola realizovaná výstavba 17 b. j. Pozemok bol vo vlastníctve obce. Cena za nehnuteľnosť bola dohodnutá vo výške 82 984,80 eur. Príslušná správa katastra povolila vklad tejto nehnuteľnosti do listu vlastníctva obce Košolná dňa 11.03.2010.

Dňa 11.11.2011 OZ svojim uznesením č. 54/2011 schválilo prijatie úveru vo výške 83 000,00 eur s tým, že splátky úveru budú pokryté z nájomného a nezaťažia obecný rozpočet. Dňa 14.12.2011 bola podpísaná zmluva o termínovanom úvere č. 06/025/2011 (zverejnená na stránke obce) vo výške 82 984,80 eur. Mesačná splátka bola stanovená na 1 406,00 eur.

Kontrolou bolo preverených 25 faktúr vo výške 772 192,63 eur, súvisiacich s výstavbou bytového domu, tzn. bola vykonaná 100 %-ná kontrola obstarávacej ceny stavby. Faktúry obsahovali súpis vykonaných prác a boli uhradené z podpory poskytnutej zo ŠFRB, z dotácie ministerstva a z vlastných zdrojov obce vo výške 12 272,63 eur. Faktúry

uhradené z podpory ŠFRB a z dotácie ministerstva boli predkladané ŠFRB a ministerstvu prostredníctvom Krajského stavebného úradu (ďalej len „KSÚ“). Všetky preverené faktúry boli overené predbežnou finančnou kontrolou a obsahovali náležitosti v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), so zmluvou o poskytnutí podpory zo ŠFRB a so zmluvou o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov. Celková suma faktúr vystavených stavebnou firmou, s ktorou obec podpísala zmluvu o dielo č. 2/2009 bola vo výške ceny za dielo v zmysle jej dodatku č. 2.

Bytový dom bol skolaudovaný v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“). Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 09.10.2012. Dňa 19.10.2012 bola obcou zaslaná žiadosť o záznam do katastra nehnuteľností Správe katastra Trnava a následne bol bytový dom zapísaný do listu vlastníctva obce dňa 15.03.2013, kde bolo uvedené záložné právo v prospech ŠFRB a ministerstva.

Kontrolou povinností dlžníka podľa zmluvy o poskytnutí podpory zo ŠFRB bolo zistené, že:

- obec použila úver na určený účel, t. j. na výstavbu Bytového domu – 17 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 6 300,00 eur,
- vinkulácia poistenia bytového domu v prospech ŠFRB bola zrealizovaná dňa 16.01.2013,
- obec ako dlžník, dodržala všetky podmienky uvedené v zmluve o poskytnutí podpory zo ŠFRB.

Kontrolou povinností obce podľa zmluvy o poskytnutí dotácie neboli zistené nedostatky v oblasti obstarávania nájomných bytov.

Kontrolou bolo preverené aj zaúčtovanie poskytnutej podpory zo ŠFRB a dotácie na obstaranie nájomných bytov. Nedostatky zistené neboli.

Obstarávacia cena

Kontrolnej skupine bola predložená inventárna karta bytového domu, na ktorej bol evidovaný bytový dom s 17 b. j. v obstarávacej cene 772 192,63 eur, z toho z vlastných finančných prostriedkov 544 222,63 eur (531 950,00 eur podpora zo ŠFRB) a z prostriedkov dotácie vo výške 227 970,00 eur. Kontrolovaný subjekt stanovil účtovné odpisy na dobu 30 rokov a takto bol stanovený aj odpisový plán. Bytový dom bol zaradený do používania 31.01.2013, tzn. dva mesiace po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Uvedeným konaním obec nepostupovala podľa § 26 ods. 1 opatrenia MF SR č. MF/16786/2007-31, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie, štátne fondy, obce a vyššie územné celky (ďalej len „postupy účtovania“), podľa ktorého sa do majetku účtuje hmotný majetok, ktorý bol uvedený do používania a v nadväznosti na § 82 stavebného zákona, podľa ktorého je stavba uvedená do používania kolaudačným rozhodnutím.

Ďalej obec nepostupovala s § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve, podľa ktorého podrobnosti o rámcových účtovných osnovách pre jednotlivé skupiny účtovných jednotiek účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva ustanoví Ministerstvo financií Slovenskej republiky (ďalej len „MF SR“) opatrením, opatrenie vyhlasuje oznámením o jeho vydaní v Zbierke zákonov SR a účtovná jednotka je povinná ho dodržiavať.

Kontrolou bola preverená obstarávacia cena vypočítaná pre účely poskytnutia úveru podľa § 9 ods. 4 zákona o ŠFRB. Do obstarávacej ceny boli zahrnuté výdavky na výstavbu a projektovú dokumentáciu. Kontrolou neboli zistené nedostatky. Celková výmera bytového domu bola 1 012,45 m², podlahová plocha bytov bola 844,38 m² a priemerná cena obstarania bytu na 1 m² obytnej plochy bytu bola 914,51 eur. Priemerná podlahová plocha bytov predstavovala 49,67 m² v súlade so zákonom o dotáciách.

Fyzickou obhliadkou objektu bolo zistené, že súčasťou výstavby bytového domu neboli garáže ani obchodné priestory. Parkoviská boli postavené z vlastných prostriedkov obce a ich obstarávacia cena nebola súčasťou obstarávacej ceny bytového domu.

2. Pridelovanie nájomných bytov

Pri prideliovaní nájomných bytov bola obec povinná postupovať podľa zákona o dotáciách, zákona o ŠFRB a podľa VZN o nájomných bytoch, ktoré bolo schválené OZ dňa 19.11.2010 a upravené dodatkom č. 1 z 21.08.2012. VZN o nájomných bytoch upravovalo posudzovanie žiadostí a prideliovanie bytov, nájomný vzťah, priebeh nájmu, zánik nájmu a opakované uzatvorenie nájmu.

NKÚ SR preveril, či žiadatelia, s ktorými boli uzatvorené nájomné zmluvy spĺňali podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa § 12 a § 22 ods. 3 zákona o dotáciách.

Žiadosti

Kontrolou bolo preverených 105 žiadostí o pridelenie nájomného bytu, evidovaných obcou v kontrolovanom období a bolo zistené, že žiadatelia, ktorým boli byty pridelené v dvoch prípadoch nespĺňali podmienku určenú v zákone o dotáciách, keď príjem žiadateľa o byt presiahol trojnásobok životného minima a v siedmich prípadoch nebolo predložené potvrdenie o príjme žiadateľa. Obec tak nemohla prehodnotiť splnenie tejto podmienky. Vo všetkých deviatich prípadoch bola nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú dva roky. Uvedeným konaním obec nepostupovala v súlade s VZN o nájomných bytoch a § 22 ods. 3 písm. a) a § 12 ods. 6 zákona o dotáciách, podľa ktorého ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona o dotáciách, môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok. Nakoľko obec vyžadovala potvrdenia o príjme iba od nájomcov, ktorým boli byty pridelené, nebolo možné preveriť, či existovali žiadatelia, ktorí spĺňali kritérium príjmu podľa zákona o dotáciách. Na základe uvedeného NKÚ SR odporučil obci preverovať príjem pri všetkých žiadateľoch o byty.

Ďalej bolo zistené, že vo viacerých prípadoch chýbali písomné žiadosti o pridelenie bytu, dotazníky a čestné prehlásenia o majetkových pomeroch, čím kontrolovaný subjekt nepostupoval podľa VZN o nájomných bytoch.

Nájomné zmluvy

Kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje používanie stavby „Bytový dom – 17 b. j. Košolná“ nadobudlo právoplatnosť dňa 09.10.2012 a spolu s technicko-ekonomickým hodnotením stavby bolo zaslané ministerstvu a ŠFRB. Uzatvorených bolo 17 nájomných zmlúv na dobu určitú od 01.01.2013 do 31.12.2014, ktoré obsahovali všetky náležitosti v súlade so zákonom o dotáciách. V 13-ich prípadoch boli zmluvy uzatvorené 05.10.2012, t. j. pred nadobudnutím právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, čo nebolo v súlade s § 12 ods. 9 zákona o dotáciách.

Kontrolou bolo preverených 34 nájomných zmlúv a bolo zistené, že pred uzatvorením nájomných zmlúv nebola vykonaná predbežná finančná kontrola, čím kontrolovaný subjekt nepostupoval v súlade s § 9 ods. 1 písm. a) a e) v nadväznosti na § 6 ods. 1 zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole a vnútornom audite“).

Nájomné zmluvy obsahovali aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá bola vo výške 6-mesačného nájomného, v súlade so zákonom o dotáciách. Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt nevedol finančné zábezpeky za užívanie nájomných bytov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke, čím nepostupoval v súlade s § 12 ods. 8 zákona o dotáciách.

Ďalej bolo kontrolou zistené, že obec vyberala časť sumy zábezpeky v lehote dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, čím nekonala v súlade s § 12 ods. 7 zákona o dotáciách. Preverených bolo 17 dokladov a celkovo bolo v rozpore s týmto zákonom uhradených obci 14 700,00 eur.

Kontrola účtovania finančných zábezpek vo výške 19 528,82 eur bola vykonaná na 17 dokladoch. Obec účtovala o finančných zábezpekách účtovým zápisom 221 – Bankový účet/379 – Iné záväzky. Správne účtovanie týchto finančných prostriedkov malo byť účtovným zápisom 221- Bankový účet/479 – Ostatné dlhodobé záväzky, nakoľko ide o záväzok so splatnosťou dlhšou ako jeden rok.

Tým, že obec nesprávne zaúčtovala finančné zábezpeky nájomcov, nepostupovala v súlade s § 55 ods. 11 platných postupov účtovania. Zároveň nebol dodržaný § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve. Celkovo boli nesprávne zaúčtované účtovné prípady vo výške 19 528,82 eur.

OZ dňa 28.06.2013 zobralo na vedomie uznesením č. 28/2013 použitie finančných zábezpek vybraných od nájomcov bytov. Obec nepreukázala účel použitia týchto finančných prostriedkov, nakoľko neboli vedené na samostatnom bankovom účte ani analyticky členené v účtovníctve. Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu boli tieto finančné prostriedky použité na úhradu kapitálových výdavkov na výstavbu 17 b. j., čím kontrolovaný subjekt nekonal 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. Zároveň došlo k porušeniu § 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 (ďalej len „zákon o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy“), podľa ktorého sa takéto výdavky hradia z rozpočtu obce.

Obec v roku 2014 prehodnocovala splnenie podmienok zo strany nájomcov podľa § 12 zákona o dotáciách. Pred ukončením nájomnej zmluvy informovala nájomcov o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy podľa § 12 ods. 3 zákona o dotáciách, a to výzvou na predloženie potvrdenia o príjme.

Kontrolou bolo zistené, že v jednom prípade chýbalo potvrdenie o príjme a v troch prípadoch presiahol príjem nájomcu zákonom stanovenú hranicu triapolnásobku životného minima. Napriek tomu, boli s týmito nájomcami uzatvorené nové nájomné zmluvy na obdobie dvoch rokov. Podľa zákona o dotáciách, ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa takúto podmienku, môže obec uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s osobou, ktorá túto podmienku nespĺňa, ale najviac na jeden rok.

Tým, že obec po prehodení podmienok nájomu uzatvorila opakovane s týmito nájomcami zmluvy na dobu určitú dvoch rokov, nepostupovala v súlade s § 12 ods. 6 zákona o dotáciách. V jednom prípade nebola s nájomcom uzatvorená nová nájomná zmluva v súlade s Čl. VIII. nájomnej zmluvy, nakoľko sa viackrát oneskoril s platením nájomného.

Na základe zistení z vykonanej kontroly NKÚ SR zhodnotil, že obec nedodržala pri prideľovaní nájomných bytov podmienky stanovené v zákone o dotáciách, čím 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. Nedodržaním zákona o dotáciách došlo zároveň k porušeniu podmienok vyplývajúcich zo zmluvy o poskytnutí dotácie.

Zhodnotenie postupu prideľovania bytov

Obec evidovala žiadosti o pridelenie bytov chronologicky, v celkovom počte 105 do roku 2015, z čoho 45 nájomných bytov bolo do roku 2015 pridelených. V roku 2015 evidovala obec štyri nové žiadosti o byty. Z celkového počtu žiadostí evidovaných k 31.12.2011 obec telefonicky oslovovala záujemcov o byty a overovala si aktuálnosť existujúcich žiadostí. Na základe tohto prieskumu písomne vyzvala záujemcov, aby sa zúčastnili osobného stretnutia na obecnom úrade. OZ prerokovalo podané a aktuálne žiadosti o byty a dňa 28.06.2012 schválilo zoznam nájomcov, ktorý bol zverejnený na informačnej tabuli, v súlade s VZN o nájomných bytoch.

Systém prideľovania bytov nebol nastavený tak, aby obmedzil ovplyvňovanie alebo subjektívne posudzovanie, čo mohlo vytvárať priestor pre korupciu a klientelizmus. Podľa písomného vyjadrenia kontrolovaného subjektu preverovala obec každú žiadosť individuálne, nakoľko išlo prevažne o občanov obce a blízkeho okolia, prihliadala na sociálne a rodinné pomery žiadateľov a eliminovala riziko pridelenia bytu sociálne neprispôsobivým občanom, z dôvodu ochrany svojho majetku a bezpečnosti spolužitia s ostatnými nájomcami.

3. Využívanie nájomných bytov

Kontrolou bolo preverené, či obec dodržala ustanovenie § 2 Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu č. 01/R/2008. 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, čo predstavovalo v kontrolovanom subjekte 45,72 eur/m² podlahovej plochy bytu. Podľa § 2 ods. 2 opatrenia č. 01/R/2008 sa do obstarávacej ceny na účely výpočtu započítala cena stavby, projektovej dokumentácie a inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby. Cena ročného nájmu bytu bola stanovená v nájomných zmluvách v eurách vo výške 42,00 eur/m². Nedostatky zistené neboli.

Analýzou platieb nájomného bolo zistené, že obec do výšky splátky nájomného zahrnula celú splátku úveru zo ŠFRB, časť splátky termínovaného úveru na kúpu budovy, tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv a platbu za poistné bytového domu (aliquótna časť zo sumy poistného podľa uzavretej poistnej zmluvy).

Pohľadávky

Kontrolovaný subjekt viedol pohľadávky z nájmu podľa jednotlivých bytových domov. Analytickú evidenciu o úhrade nájomov viedol ručne podľa jednotlivých nájomníkov. Evidencia obsahovala meno a priezvisko nájomcu, údaje o výške nájmu, rezervného fondu, poisteného a dátum úhrady podľa jednotlivých mesiacov v roku. Kontrolou hlavnej knihy za rok 2013 a 2014 bolo zistené, že ku koncu roka 2013 bola v účtovníctve evidovaná pohľadávka vo výške 203,57 eur. Preverením pohľadávky bolo zistené, že išlo o zaúčtovanie

nesprávneho analytického účtu, v skutočnosti obec pohľadávky za nájomné k 31.12.2013 nemala. K 31.12.2014 neevidovala obec pohľadávky za nájomné na analytickom účte k bytovému domu 17 b. j.

Kontrolou bolo preverených 204 platieb nájomného za rok 2014 v celkovej sume 39 257,64 eur, čo predstavovalo 50 % platieb nájomného za kontrolované obdobie a bolo zistené, že nájomné bolo uhrádzané v termíne, okrem jedného nájomcu, ktorý uhrádzal nájomné nepravidelne, s oneskorením dva až tri mesiace. Ku koncu roka 2013 a 2014 boli všetky platby za nájomné uhradené. Po skončení platnosti nájomnej zmluvy nebola s týmto nájomcom uzatvorená nová nájomná zmluva a bol mu poskytnutý nájomný byt s nižšími mesačnými nákladmi na nájomné. Obec účtovala predpis nájomného mesačne za celý bytový dom, nevedla analytickú evidenciu za každého nájomcu. Kontrolou účtovania nájomného neboli zistené nedostatky.

Kontrolou boli preverené výzvy na zaplatenie nedoplatkov. Obec zaslala dve výzvy na zaplatenie dlžného nájomného, na základe ktorých bola pohľadávka uhradená. Zmluvnú pokutu za omeškanie platby ani úrok z omeškania obec nevymáhala. V nájomnej zmluve bolo dohodnuté, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy, alebo s úhradou finančnej záruky, prináleží prenajímateľovi zmluvná pokuta vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a úrok z omeškania platný v zmysle všeobecne platných právnych predpisov platných v čase porušenia záväzku. Tým, že obec nevyrubila zmluvnú pokutu za každý deň omeškania ani úrok z omeškania, nepostupovala v súlade s § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), podľa ktorého je obec povinná majetok zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať a používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi. Zároveň obec nekonala v súlade s § 697 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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.

Kontrolou bolo zistené, že počas trvania nájomného vzťahu nenastala situácia, že by kontrolovaný subjekt bol povinný zabezpečiť náhradné ubytovanie pre nájomcu alebo člena jeho domácnosti a že nebol niektorý z nájomných bytov obsadený.

Obec prenajala 17 b. j. v roku 2013. V priebehu tohto roka ukončila jeden nájomný vzťah a následne uzavrela nový. V roku 2014 obec ukončila tri nájomné vzťahy a následne uzavrela tri nové nájomné zmluvy, z dôvodu vypovedania nájomnej zmluvy zo strany nájomcov. K 31.12.2014 prehodnocovala obec podmienky nájmu pri 14-ich nájomných zmluvách, z toho s jedným nájomcom nebola po prehodení podmienok uzavretá nová nájomná zmluva, z dôvodu nedodržania podmienok nájomnej zmluvy. V roku 2015 bola ukončená jedna nájomná zmluva a následne uzavretá nová. Obsadenosť bytov bola od ich prenajatia (r. 2013) až do času výkonu kontroly 100 %. Prehľad bytov vo vlastníctve obce a v súkromnom vlastníctve je uvedený v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka č. 1 – Počet bytov v obci

	spolu	V súkromnom vlastníctve	Vo verejnom vlastníctve	Podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci v %
Počet bytov v obci pred výstavbou nájomných bytov:	20	18	2	10
Počet bytov v obci po výstavbe nájomných bytov:	37	18	19	51
Prírastok:	17	-	17	-

Výstavbou nájomných bytov sa zvýšil počet obyvateľov v obci o 20. Vo VZN o nájomných bytoch mala obec schválené, že bude nájomné byty prednostne prideľovať obyvateľom obci Košolná, z dôvodu riešenia bytovej otázky prednostne svojich obyvateľov. Nárast počtu obyvateľov z dôvodu výstavby nájomných bytov preto nebol výrazný. Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu bola táto podmienka schválená vo VZN o nájomných bytoch preto, aby sa obyvatelia obce nepresťahovali do inej obce alebo mesta z dôvodu riešenia svojej bytovej situácie.

4. Správa a údržba nájomných bytov

Tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv zahrnul kontrolovaný subjekt do nájomných zmlúv, tzn. že ich hradili nájomníci. Počas kontrolovaného obdobia obec finančné prostriedky fondu na osobitnom účte. Kontrolou bola preverená výška tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv v predpísanej výške, t. j. 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Kontrolou bolo zistené, že obec ako vlastník netvorila fond prevádzky, údržby a opráv v predpísanej výške, t. j. minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, čím nekonala v súlade s § 18 ods. 2 zákona o dotáciách.

Z prostriedkov fondu boli hradené predovšetkým výdavky na opravy a údržbu bytového domu. Obec účtovala výdavky z fondu opráv za všetky nájomné byty spolu, preto nebolo možné zistiť, koľko finančných prostriedkov obce použila z fondu len na výdavky 17 b. j.

Obec zabezpečovala správu a údržbu bytového domu vo vlastnej réžii prostredníctvom svojich zamestnancov. Správa a údržba zahŕňala vedenie účtovníctva a evidencie platieb za bytový dom, bežnú údržbu nebytových priestorov, kosenie priľahlých priestranstiev, odpratávanie snehu pred bytového domu a zabezpečovanie pravidelných revízií (elektrina, plyn, kúrenie). Výdavky na tieto činnosti hradila obec zo svojho rozpočtu, pričom nevyčíslila podiel, ktorým sa výdavky na správu a údržbu bytových domov 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 bytovým domom musela vynaložiť. Čistenie a upratovanie spoločných častí domu vykonávali samotní nájomníci. Energie spoločných priestorov obec uhrádzala z vlastných zdrojov a následne tieto výdavky refundovala od nájomcov. NKÚ SR odporúča viesť v účtovníctve osobitne výdavky týkajúce sa nájomných bytov.

5. Splácanie podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB

Podľa zmluvy o poskytnutí podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB vo výške 531 950,00 eur bola dohodnutá splátka úveru vo výške 1 710,96 eur. Preverené boli splátky istiny a úroku splatené v roku 2014, čo predstavovalo preverenie 50 % uhradených splátok. Preverených bolo 12 dokladov v celkovej sume 20 531,32 eur.

Prvá splátka úveru bola uhradená v septembri 2011. Celkovo boli počas výstavby (pokiaľ obci nebolo uhrádzané nájomné) zaplatené splátky úveru vo výške 27 375,36 eur.

Výdavky na úhradu istiny boli zatriedené na podpoložku rozpočtovej klasifikácie ekonomickej klasifikácie – 821 007 – Splácanie tuzemskej istiny z ostatných úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí dlhodobých. Výdavky na úhradu úrokov boli zatriedené na podpoložku rozpočtovej klasifikácie ekonomickej klasifikácie – 651 002 – Splácanie úrokov v tuzemsku banke a pobočke zahraničnej banky. Správne zatriedenie výdavkov malo byť na podpoložku 651 003 – Splácanie úrokov v tuzemsku subjektu verejnej správy. Celkovo boli nesprávne zatriedené úroky vo výške 4 960,10 eur.

Uvedeným konaním kontrolovaný subjekt nekonal v súlade s § 4 ods. 7 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a § 4 ods. 4 zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy.

Zároveň obec nepostupovala v súlade 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.

Ku každej splátke úveru a úrokov bol vyhotovený interný doklad a všetky úhrady istiny úveru a úrokov boli overené predbežnou finančnou kontrolou.

Kontrolou bolo ďalej preverené účtovanie splátok istiny a úrokov. Nedostatky zistené neboli.

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	0	1 568,00	41 825,64	41 501,64	24 268,29	109 163,57
- z nárastu podielových daní	0	1 568,00	2 568,00	2 244,00	1 368,00	7 748,00
- z nájmu	0	0	39 257,64	39 257,64	22 900,29	101 415,57
Výdavky spolu	6 843,84	40 273,37	39 574,93	39 947,48	21 524,59	148 164,21
- na správu a údržbu bytov	x	x	nezistené	nezistené	nezistené	-
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	6 843,84	20 531,52	20 531,52	20 531,52	11 976,72	80 415,12
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	0	19 741,85	18 824,41	19 196,96	9 437,87	67 201,09
- poistenie budovy	-	-	219,00	219,00	110,00	548,00
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	-6 843,84	-38 705,37	2 250,71	1 554,16	2 743,70	-39 000,64

Výdavky na správu a údržbu 17 b. j. nebolo možné kontrolou preveriť, nakoľko obec triedila tieto výdavky v rozpočte spolu za všetky nájomné byty.

Negatívna bilancia za obdobie rokov 2011 – 2015 predstavuje k 30.06.2015 spolu 39 000,64 eur. Najväčší podiel na zápornom výsledku majú 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. V rokoch 2013 - 2015 boli príjmy vyplývajúce z obstarania nájomných bytov vyššie ako výdavky. Nakoľko výdavky na správu a údržbu bytov nebolo možné vyčísliť, je tento údaj len orientačný.

V roku 2015 vykonal ŠFRB kontrolu v obci, ktorej predmetom bolo dodržiavanie zmluvných podmienok podľa originálnych dokladov spojených s čerpaním úveru. Nakoľko

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

ŠFRB nezistil žiadne porušenia zmluvných podmienok, bol z vykonanej kontroly vyhotovený záznam o výsledku kontroly.

Kontrolou hospodárenia a nakladania obce s nájomnými bytmi NKÚ SR zhodnotil, že napriek zisteným nedostatkom mala výstavba priaznivý vplyv na vývoj obce, a to najmä z dôvodu riešenia bytovej otázky mladých rodín. Všetky byty boli počas celého kontrolovaného obdobia obsadené a obec aj v súčasnosti eviduje ďalšie žiadosti o pridelenie nájomných bytov.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali dňa 28.08.2015.

Ing. Vladimíra Sládečková
vedúca kontrolnej skupiny

PhDr. Katarína Baničová
členka kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa 08.09.2015

Mgr. Martin Halaksa
starosta obce

Príloha č. 1 **Fotodokumentácia nájomných bytov**

