

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia: 1400/01
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 Kračúnovce

Prešov september 2015

Zhrnutie

Obnova a rozšírenie bývania vo verejnom vlastníctve je celospoločensky významnou témou, dotýkajúcou sa nielen zlepšovania kvality života občanov Slovenskej republiky, ale aj oblasti mediálne propagovanej korupcie pri 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 Kračúnovce porušila:

zákon o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy tým, že

- nedodržala v jednom prípade rozpočtovú klasifikáciu pri triedení výdavkov v sume 2 940,00 eur,

zákon o účtovníctve tým, že

- nedodržala platné postupy účtovania pri zaradovaní nehnuteľnosti do majetku obce a pri odpisovaní dlhodobého hmotného majetku v obstarávacej sume 632 819,09 eur,
- účtovala o vzniku pohľadávok za nájom bytov v troch prípadoch spolu v sume 12 686,10 eur až v deň ich úhrady,
- účtovala mesačnú splátku istiny počas roka 2014 v nesprávnej výške 1 173,97 eur a následne v účtovníctve k 31.12.2014 vykázala na účte 479 - ostatné dlhodobé záväzky nesprávne zostatok v sume 444 376,17 eur,

zákon o slobodnom prístupe k informáciám tým, že

- nepreukázala zverejnenie dodatkov č. 2 k 12 nájomným zmluvám v sume 1 895,20 eur týkajúcich sa ročného nájmu na svojom webovom sídle a nadobudnutie účinnosti dodatkov č. 2 dňom nasledujúcim po dni ich zverejnenia,

zákon o dotáciách tým, že

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

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

zákon o rozpočtových pravidlách verejnej správy tým, že

- nedodržala v jednom prípade rozpočtovú klasifikáciu pri triedení výdavkov v sume 2 940,00 eur,
- nedodržala pri pridelovaní a využívaní nájomných bytov podmienky stanovené v zákone o dotáciách a podmienky stanovené v zmluve o poskytnutí dotácie, čím porušila finančnú disciplínu.

zákon o finančnej kontrole a vnútornom audite tým, že

- nevykonala k zmluve o dielo a dodatkov k zmluve o dielo v sume 629 987,68 eur a k 12 prevereným nájomným zmluvám a dodatkom k nájomným zmluvám v sume 1 895,20 eur predbežnú finančnú kontrolu.

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 tvorby a 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. 1400/01 z 01.06.2015 vykonali:

Ing. František Palčák, vedúci kontrolnej skupiny
JUDr. Jana Tischlerová, členka kontrolnej skupiny

kontrolnú akciu 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 Kračúnovce
Kračúnovce 350
087 01 Kračúnovce
IČO 00322181

za kontrolované obdobie rokov 2011 - 2015.

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 štandardmi, 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.

Štatút obce Kračúnovce (ďalej len „obec“ alebo „kontrolovaný subjekt“) je základným normatívno-právnym a organizačným predpisom obce. Podľa štatútu je obec samostatný samosprávny územný celok Slovenskej republiky združujúci občanov, ktoré majú na jeho území trvalý pobyt. Počet obyvateľov obce k 30.06.2015 predstavoval 1 212.

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. 712/264/2011 o poskytnutí podpory vo forme úveru (ďalej len „zmluva č. 712/264/2011“) vo výške 492 876,00 eur a nenávratného príspevku vo výške 3 830,00 eur, pri základnej úrokovej sadzbe 1,0 % a dobe splatnosti 30 rokov.

Podpora bola poskytnutá na výstavbu nájomného bytového domu (ďalej len „BD“) – 12 bytových jednotiek (ďalej len „b. j.“). Podľa zmluvy s dodávateľom stavby začatie stavby malo byť 08/2011, dokončenie stavby 07/2012, termín kolaudácie stavby 10/2012. 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. 0022-PRB/2011 o poskytnutí dotácie na obstarávanie nájomných bytov (ďalej len „zmluva č. 0022-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 122 860,00 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. Čerpanie dotácie bolo podmienené uhradením projektových prác a vykonaných stavebných prác na stavbe z vlastných zdrojov obce v sume 498 022,77 eur a predložením dokladu o úhrade KSÚ. Podľa zmluvy č. 0022-PRB/2011 oprávnené náklady stavby boli v sume 620 882,77 eur, vlastné zdroje v sume 498 022,77 eur, z toho projektové práce v sume 6 545,00 eur.

Zmluvou č. 0023-PRB/2011 o poskytnutí dotácie na obstarávanie technickej vybavenosti (ďalej len „zmluva č. 0023-PRB/2011“) uzatvorenou 10.06.2011 medzi MDVaRR SR a obcou bola obci ako stavebníkovi poskytnutá dotácia vo výške 6 330,00 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. Čerpanie dotácie bolo podmienené uhradením vykonaných stavebných prác na stavbe z vlastných zdrojov obce v sume 6 334,69 eur a predložením dokladu o úhrade KSÚ. Podľa zmluvy č. 0023-PRB/2011 oprávnené náklady stavby boli v sume 12 664,69 eur, z toho vlastné zdroje v sume 6 334,69 eur.

1. Obstaranie nájomných bytov

Pri výkone kontroly bol overený súlad predložených dokumentov so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Bola vykonaná 100 % kontrola dokladov t. j. 24 faktúr, spolu s dokumentáciou súvisiacou s obstaraním a realizáciou výstavby BD okrem verejného obstarávania (ďalej len „VO“) v celkovom objeme 644 755,43 eur.

Podľa Výpisu z uznesenia č. 2/2011 zo 14.01.2011 Obecné zastupiteľstvo (ďalej len „OZ“) obce súhlasilo so zámerom výstavby BD, ktorý pozostával z ôsmich bytov trojizbových o výmere 61,66 m² pre jeden byt, troch bytov dvojizbových o výmere 53,24 m² pre jeden byt, jedného bytu pre osobu s obmedzenou schopnosťou pohybu o výmere 53,24 m² na pozemkoch par. č. KN 485/1 a 485/2 o celkovej podlahovej ploche 706,24 m².

OZ schválilo:

- investičný zámer a spôsob financovania stavby (úver zo ŠFRB a nenávratný príspevok v sume 491 470,00 eur, dotáciu z MDVaRR SR v sume 122 860,00 eur, oprávnený náklad stavby celkom v sume 620 882,77 eur, obstarávací náklad stavby v sume 614 337,77 eur),

- spôsob zábezpeky záväzku, a to ručením nehnuteľnosťami vo vlastníctve obce (Kultúrno-správna budova, Materská škôlka - znalec ocenil stavby v celkovej sume 771 000,00 eur),
- podanie žiadosti o poskytnutie dotácie na TV – komunikáciu v sume 6 330,00 eur, oprávnené náklady stavby TV (komunikácia a parkovisko) v sume 12 664,69 eur,

Nakoľko VO, pri ktorom bola použitá podlimitná zákazka užšia súťaž, bolo preverené Správou finančnej kontroly v rámci vládneho auditu za auditované obdobie 01.06.2011 až 31.12.2012 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 doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, kontrolná skupina uvedenú súťaž nekontrolovala. VO vykonala odborne spôsobilá osoba pre výkon VO.

Správou finančnej kontroly boli zistené nasledovné nedostatky:

- porušenie § 9 ods. 2 – princíp rovnakého zaobchádzania a princíp nediskriminácie záujemcov,
- nedodržanie § 41 ods. 3 – zápisnica z otvárania ponúk nebola zaslaná najneskôr do piatich dní odo dňa otvárania ponúk,
- porušenie podmienok spôsobu a rozsahu oznámenia o výsledku vyhodnotenia ponúk ustanovených v § 42 ods. 6 a § 44 ods. 1,
- porušenie § 45 ods. 2 – nebola dodržaná zákonom stanovená lehota uzatvorenia zmluvy.

Príslušný stavebný úrad vydal stavebné povolenie pod č. 73/2010 z 08.02.2010 na základe žiadosti obce z 20.01.2010 o vydanie stavebného povolenia na stavbu „BD – 12 b. j. Kračúnovce“, na základe ktorého povolil stavbu BD v obci, na parcele č. 485/3, katastrálne územie Kračúnovce, list vlastníctva (ďalej len „LV“) č. 546 z 25.01.2010 s právoplatnosťou od 08.02.2010. Stavba pozostávala z týchto objektov: Stavebný objekt (ďalej len „SO“) 01 – BD, SO 02 – vlastný vodný zdroj (studňa), SO 03 – verejná kanalizácia splašková, SO 04 – verejná kanalizácia dažďová, SO 05 – plynová prípojka, SO 06 – elektrická prípojka, SO 07 – miestna komunikácia.

Po vykonaní VO bola medzi objednávateľom obcou a úspešným uchádzačom – zhotoviteľom uzavretá Zmluva o dielo č. 230/01/10/HSV (ďalej len „zmluva č. 230/01/10/HSV“) z 24.02.2010 na zhotovenie diela „BD - 12 b. j. Kračúnovce“ s cenou diela podľa čl. 5 Cena v sume 682 396,34 eur. V čl. 3 Predmet zmluvy bolo uvedené, že zhotoviteľ sa zaviazal pre objednávateľa uskutočniť stavbu v zmysle schválenej projektovej dokumentácie a v súlade s podmienkami stavebného povolenia č. 73/2010 z 08.02.2010. Podľa čl. 4 Lehota realizácie bol termín realizácie predmetu zmluvy najneskôr do 12 mesiacov od účinnosti zmluvy.

Dodatkom č. 1/2010 z 24.02.2010 k zmluve č. 230/01/10/HSV boli uskutočnené zmeny v čl. 5 Cena v tom, že celková zmluvná cena diela v sume 682 396,34 eur sa podľa čl. 3 rozčlenila na jednotlivé objekty: SO 01 BD v sume 648 719,93 eur, SO 02 Vlastný vodný zdroj – studňa v sume 6 285,96 eur, SO 03 Verejná kanalizácia splašková v sume 3 538,02 eur, SO 04 Verejná kanalizácia dažďová v sume 8 227,39 eur, SO 06 Elektrická prípojka v sume 2 960,34 eur, SO 07 Miestna komunikácia v sume 12 664,69 eur.

Dodatkom č. 2/2011 z 12.01.2011 k zmluve č. 230/01/10/HSV boli uskutočnené zmeny v čl. 5 Cena v tom, že celková zmluvná cena diela v sume 682 396,34 eur sa upravila z dôvodu zmeny v čl. 3 a to tým, že sa vypustili objekty SO 02, SO 03 a SO 04. Nová celková

zmluvná cena diela bola v sume 629 987,68 eur – jednotlivé objekty: SO 01 BD v sume 614 337,77 eur, SO 06 Elektrická prípojka v sume 2 985,22 eur, SO 07 Miestna komunikácia v sume 12 664,69 eur. Došlo k zmene čl. 4 Lehota realizácie: začiatok realizácie 08/2011, ukončenie realizácie 07/2012.

Dodatkami č. 3, 4 a 5 sa zmluvné strany dohodli na zmenách materiálov, ale ich zmenou nedošlo k celkovému navýšeniu nákladov stavby.

So zmenou použitého materiálu súhlasili aj KSÚ, čo oznámil obci listami z 13.10.2011, z 11.04.2012 a z 23.07.2012 a Generálny projektant stavby, čo oznámil obci listami z 22.02.2012 a z 19.06.2012.

Kontrolovaný subjekt nevykonaním predbežnej finančnej kontroly k zmluve č. 230/01/10/HSV a dodatkov č. 1 až 5 k zmluve č. 230/01/10/HSV, nepostupoval v zmysle § 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 o finančnej kontrole a vnútornom audite (ďalej len „zákon o finančnej kontrole a vnútornom audite“).

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 620 882,77 eur na stavbu BD a čerpania verejných finančných prostriedkov spolu v sume 12 664,69 eur na stavbu TV k BD – miestna komunikácia neboli zistené nedostatky, verejné finančné prostriedky boli použité v stanovenom termíne a na daný účel.

Pri stanovení správnosti obstarávacej ceny BD v celkovej sume 632 819,10 eur, v ktorej výške bol BD zaradený do majetku obce bolo zistené, že do obstarávacej ceny stavby BD okrem čerpania finančných prostriedkov v sume 620 882,77 eur boli v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) správne zahrnuté aj ďalšie vlastné finančné zdroje obce, ktoré súviseli s výstavbou BD v sume 11 936,33 eur.

Kontrolou vlastných zdrojov obce bolo zistené, že vo faktúre č. FV 122011 zo 14.09.2012 bol výdavok za projektovú dokumentáciu stavby - trafostanica v sume 2 940,00 eur nesprávne zatriedený na podpoložku 717001 – Realizácia stavieb a ich technického zhodnotenia namiesto podpoložky 716001 – Prípravná a projektová dokumentácia. 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.

Príslušný stavebný úrad pod č. 600/2012 z 10.09.2012 na základe podaného návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia obce na príslušnom stavebnom úrade z 21.08.2012 na stavbu BD v obci vydal kolaudačné rozhodnutie, na základe ktorého povolil užívanie stavby „BD - 12 b. j. Kračúnovce“, na parcele č. 485/3, katastrálne územie Kračúnovce pre stavebníka – Obec Kračúnovce s právoplatnosťou od 10.09.2012. Podľa kolaudačného rozhodnutia bola stavba postavená v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou, ktorá bola overená v stavebnom konaní. BD pozostával z 12 b. j., osem bytov bolo trojizbových a štyri byty dvojizbové, z toho jeden byt dvojizbový pre imobilných.

Priemerná podlahová plocha nájomných bytov 58,95 m² vypočítaná z obstarávaných nájomných bytov bola v súlade s § 11 ods. 1 písm. b) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“), t. j. neprekročila 60 m². Podlahová plocha bytov celkom predstavovala 706,24 m², celková podlahová plocha budovy na bývanie predstavovala 862,24 m² a podiel celkovej podlahovej plochy a podlahovej plochy bytov predstavoval 81,90 %.

Kontrolnou skupinou bola 13.07.2015 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. 546 z 18.12.2012 katastrálne územie Kračúnovce, stavba BD je vedená na LV pod súpisným číslom 425 na parcele 485/3.

Účtovným dokladom č. 998 z 31.12.2012 boli BD v sume 632 819,09 eur a miestna komunikácia v sume 12 664,69 eur v účtovníctve odúčtované z účtu 042 – Obstaranie dlhodobého hmotného majetku a zaúčtované na účet 021 – Stavby.

Tým, že kolaudačné rozhodnutie na užívanie stavby BD bolo vydané príslušným stavebným úradom s právoplatnosťou od 10.09.2012 s odôvodnením, že stavba BD bola odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia užívania schopná a kontrolovaný subjekt uvedenú nehnuteľnosť zaradil do majetku oneskorene až v decembri 2012, nepostupoval v súlade s § 2 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 „Opatrenie MF SR č. MF/16786/2007-31“) a s § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve.

Podľa Inventárnej karty na BD, ktorý bol vedený pod inventárnym číslom 71/12 v odpisovej skupine 4 s dobou odpisovania 20 rokov, mesačné odpisy predstavovali sumu 2 636,75 eur, ročný odpis predstavoval sumu 31 641,00 eur, zostatková cena k 31.12.2013 predstavovala sumu 601 178,09 eur a k 31.12.2014 sumu 569 537,09 eur.

Podľa Inventárnej karty na miestnu komunikáciu, ktorá bola vedená pod inventárnym číslom 72/14 v odpisovej skupine 4 s dobou odpisovania 20 rokov, mesačné odpisy predstavovali sumu 52,83 eur, ročný odpis predstavoval sumu 634,00 eur, zostatková cena k 31.12.2013 predstavovala sumu 12 030,69 eur a k 31.12.2014 predstavovala sumu 11 396,69 eur.

Podľa čl. VII. Povinnosti dlžníka bodu 7.7 Zmluvy č. 712/264/2011 dlžník nesmie jednotlivé byty v BD odpredať a to ani jednotlivito, 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 a miestnu komunikáciu do odpisovej skupiny č. 4 s dobou odpisovania 20 rokov, nekonala v súlade s § 30 ods. 2 Opatrenia 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 896, 04 eur. Suma bola vypočítaná podľa vzorca:

$$X = \frac{\text{Cena obstarania bytov spolu} \quad 632\,819,09 \text{ eur}}{\text{Celková podlahová plocha bytov (výmera)} \quad 706,24 \text{ m}^2} = 896,04 \text{ eur/m}^2$$

2. Pridelovanie nájomných bytov

Kontrolovaný subjekt mal v kontrolovanom období pre oblasť pridelovania nájomných bytov schválené OZ uznesením č. 1/2010 z 08.02.2010 Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 1/2010 o pridelovaní nájomných bytov z 21.01.2010 (ďalej len „VZN o pridelovaní nájomných bytov“).

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 alebo jeden z manželov mal mať minimálne jeden rok trvalý pobyt v obci alebo minimálne dva roky trvalý pracovný pomer v obci, v čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu žiadateľ alebo jeden z manželov mal byť zárobkovo činnou osobou, alebo mal mať príjem z pracovného pomeru, prípadne mal vykonávať menšie obecné služby a byť poberateľom aktivačného príspevku, žiadateľ nemal byť vlastníkom bytu alebo domu, žiadateľ nesmel mať ku dňu podania žiadosti žiadne podlžnosti voči obci. Ponuka na prenájom bytov bola zverejnená na webovom sídle obce a na úradnej tabuli.

Obci bolo doručených 12 žiadostí o pridelenie nájomného bytu, ktoré finančná komisia OZ zaradila do zoznamu žiadateľov o nájomné byty. Nakoľko obec neevidovala žiadosť od občana zo zdravotným postihnutím, bezbariérový byt bol pridelený žiadateľovi, ktorý splnil podmienky podľa VZN o pridelovaní nájomných bytov. Na základe rozhodnutia starostu obec zverejnila zoznam žiadateľov, ktorým boli pridelené nájomné byty na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce. Následne obec so žiadateľmi uzatvorila zmluvu o nájme bytu.

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 nájomných 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 12 doručených obci bolo zistené, že doklady o výške príjmu boli doložené všetkými žiadateľmi. Z predložených dokladov ku kontrole bolo zistené, že obec akceptovala potvrdenia o výške príjmu vo všetkých dvanástich prípadoch, a prehodnocovala potvrdenia o výške príjmu aj pri predĺžení doby nájmu o ďalší rok. Kontrolou neboli zistené nedostatky.

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 10.09.2012. Nájomné zmluvy boli uzatvorené 21.09.2012. Kontrolou 12 nájomných zmlúv a dodatkov k nájomným zmluvám bolo zistené, že obec nezverejnila na svojom webovom sídle dodatky č. 2 k nájomným zmluvám 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.

Kontrolovaný subjekt nezverejnením dodatkov č. 2 k nájomným zmluvám 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.

Kontrolou náležitosti šiestich nájomných zmlúv podľa § 12 zákona o dotáciách a § 665 a nasl. Občianskeho zákonníka, kde boli stanovené náležitosti nájomnej zmluvy a to, že nájomná zmluva musí mať písomnú formu a 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 nájomných zmlúv a dodatkov bolo zistené, že v 12 preverených nájomných zmluvách a dodatkov k nim 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.

V zmysle VZN o pridelovaní nájomných bytov nájomcovia bytov neboli povinní pred uzatvorením nájomnej zmluvy zaplatiť finančnú zábezpeku. Podobne ani nájomné zmluvy neobsahovali dohodu o finančnej zábezpeke.

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

zistené, že každému nájomníkovi pred dohodnutým dátumom ukončenia nájomnej zmluvy bola doručená nová žiadosť o byt a čestné vyhlásenie žiadateľa. Vyplnené žiadosti a čestné vyhlásenia tvorili prílohu k dodatkom k nájomným zmluvám. Kontrolou neboli zistené nedostatky.

3. Využívanie nájomných bytov

Kontrolou nájomných zmlúv a evidenčných listov k nájomným bytom bolo zistené, že výška mesačného nájomného bez energií v dvojizbovom byte s rozlohou 53,24 m² bola stanovená obcou v roku 2012 vo výške 160,00 eur a v trojizbovom byte s rozlohou 61,66 m² vo výške 180,00 eur. V roku 2013 bola výška nájomného v dvojizbovom byte upravená na sumu 142,90 eur a v trojizbovom byte na sumu 165,74 eur a táto platila aj v rokoch 2014 a 2015.

Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu z 24.07.2015 výška mesačného nájomného bola v roku 2012 zvýšená z dôvodu navýšenia výdavkov obce za revízie elektrickej a plynovej prípojky k bytom a preplatenie plynovej prípojky k BD.

Kontrolou stanovenia výšky nájomného obcou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt neprekročil maximálnu sadzbu stanovenú v § 2 ods. 1 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky 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 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 12 686,10 eur, pričom bolo zistené, že nájomcovia uhrádzali dohodnuté nájomné v riadnej výške a včas.

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 za roky 2013 a 2014 obec účtovala na účet 648D – Ostatné výnosy z prevádzkovej činnosti v sume 12 686,10 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:	20	12	8	40,00
Počet bytov v obci po výstavbe nájomných bytov:	32	12	20	62,50
Prírastok/úbytok:	+ 12	0	+12	x

Zdroj: Evidencia domov a bytov obce

Počet bytov v obci pred výstavbou BD bol 20. Išlo o byty v súkromnom vlastníctve v počte 12 a byty vo verejnom vlastníctve v počte 8. Po výstavbe nájomných bytov v počte 12 sa počet bytov v obci zvýšil na 32. Podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci po výstavbe BD predstavoval 62,50 %.

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 vyčíslieť 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. 0022-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 obec počas kontrolovaného obdobia netvorila fond prevádzky, údržby a opráv na obstaranie nájomných bytov, čím nepostupovala v súlade s čl. V. zmluvy č. 0022-PRB/2011 a s § 18 ods. 2 zákona o dotáciách.

Tým, že obec nedodržala pri prideliťovaní 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 prostriedkov kontrolovaného subjektu v roku 2013 v sume

396,00 eur bola hradená servisná prehliadka kotlov, v roku 2014 v sume 43,20 eur oprava kotla, v sume 483,60 eur servisná prehliadka kotlov a v sume 1 331,94 eur bola hradená oprava podlahy – havária.

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 19 023,36 eur.

Podľa čl. V. bodu 5.1. uzavretej Zmluvy č. 712/264/2011 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 1 585,28 eur.

Kontrolou splácania podpory z prostriedkov ŠFRB za rok 2014 bolo zistené, že výška mesačnej splátky podpory v sume 1 585,28 eur bola podľa výpisu z banky uhradená obcou vždy do 15. kalendárneho dňa v príslušnom mesiaci. Vzniknutý úrok z omeškania v sume 0,37 eur, uvedený vo výpise z úveru ŠFRB za obdobie 12/2012, a ktorý bolo potrebné uhradiť najneskôr do 31.01.2015, bol uhradený kontrolovaným subjektom spolu v splátke s istinou k 28.02.2015.

V predložených mesačných výpisoch z úveru bola splátka úveru v sume 1 585,28 eur členená na istinu a úrok, a výška ich sumy bola v jednotlivých mesiacoch rozdielna. Obec následne mala mesačne zúčtovať splátky úveru v sume 1 585,28 eur týkajúcich sa splátok istiny a úrokov v presne stanovených sumách uvedených vo výpisoch za jednotlivé mesiace. Ročná splátka istiny podľa mesačných výpisoch z úveru zo ŠFRB predstavovala za rok 2014 sumu 14 415,66 eur a úrok z úveru sumu 4 607,70 eur.

Kontrolou bolo zistené, že obec podľa výpisu z obrátov účtov účtovala istinu na účet 479 – ostatné dlhodobé záväzky, rozpočtová klasifikácia 821 - splácanie tuzemskej istiny mesačne v paušálnej sume 1 173,97 eur a úrok z úveru na účet 562 – úroky, rozpočtová klasifikácia 651 – splácanie úrokov v tuzemsku mesačne v paušálnej sume 411,31 eur. Ročná splátka istiny zaúčtovaná obcou v nesprávnej výške predstavovala za rok 2014 sumu 14 087,64 eur a úrok z úveru sumu 4 935,72 eur. Rozdiel zúčtovanej splátky istiny v nesprávnej výške oproti výpisu z úveru zo ŠFRB predstavoval v roku 2014 sumu 328,02 eur, čím došlo k nesprávnemu vykázaniu zostatku účtu 479 – ostatné dlhodobé záväzky. Ročná splátka úveru bola v sume 19 023,36 eur.

Tým, že obec počas roka 2014 účtovala istinu v nesprávnej výške a následne v účtovníctve k 31.12.2014 vykázala na účte 479 - ostatné dlhodobé záväzky nesprávne zostatok v sume 444 376,17 eur, postupovala v rozpore s § 58 ods. 4 Opatrenia MF SR č. MF/16786/2007-31 v nadväznosti na zákon o účtovníctve.

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

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

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	-	7 190,00	24 675,95	23 672,40	9 465,55	65 003,90
- z nárastu podielových daní	-	-	2 016,00	930,00	155,00	3 101,00
- z nájmu	-	7 190,00	22 659,95	22 742,40	9 310,55	61 902,90
- iné	-	-	-	-	-	-
Výdavky spolu	4 755,84	19 023,36	19 814,52	21 277,26	8 454,57	73 325,55
- na správu a údržbu bytov	-	-	396,00	1 858,74	132,64	2 387,38
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	4 755,84	19 023,36	19 023,36	19 023,36	7 926,77	69 752,69
- iné	-	-	395,16	395,16	395,16	1 185,48
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	-4 755,84	-11 833,36	+4 861,43	+2 395,14	+1 010,98	-8 321,65

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 2012 18 osôb, v roku 2013 sedem osôb, v roku 2014 jedna osoba a v roku 2015 tri 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 2 016,00 eur, v roku 2014 o sumu 930,00 eur a k 30.06.2015 o sumu 155,00 eur.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali dňa 31.08.2015

Ing. František Palčák
vedúci kontrolnej skupiny

JUDr. Jana Tischlerová
členka kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa 14.09.2015

František Mašlej
starosta obce Kračúnovce

