

NAJvyšší KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo: 1402/01
Zo dňa: 01.06.2015

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



PROTOKOL

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

Obec Liptovský Ján

Žilina 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 pridelovaní nájomných bytov. Keďže z verejných zdrojov sú do obnovy bývania investované vysoké finančné prostriedky, považoval Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky za potrebné zhodnotiť nielen priebeh výstavby, či kúpy, ale aj následné využívanie bytových domov a nájomných bytov.

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

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

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

Kontrolou boli zistené nedostatky v oblasti tvorby fondu prevádzky, opráv a údržby za obdobie od 01.01.2011 do 30.06.2015.

Podľa poverenia predsedu NKÚ SR č. 1402/01 z 01.06.2015 vykonali:

Ing. Mariana Tuchscherová, vedúca kontrolnej skupiny
Ing. Vavrín Randa, člen kontrolnej skupiny

kontrolu vynakladania verejných prostriedkov na nájomné byty vo vlastníctve miest a obcí, ktorej účelom bolo preverenie vynakladania verejných prostriedkov na obstaranie, údržbu a správu nájomných bytov vo vlastníctve miest a obcí realizovaných s poskytnutím podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a zhodnotenie využívania nájomných bytov v praxi.

Kontrola bola vykonaná v čase od 15.06.2015 do 24.08.2015 v obci

Liptovský Ján, Jána Kalinčiaka 39, 032 03 Liptovský Ján, IČO 00315486
(ďalej len „obec“)

za kontrolované obdobie rokov 2011 – 2015 a súvisiace obdobia pre potreby objektívneho zhodnotenia preverovaných skutočností.

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

Predmetom kontroly boli všeobecné informácie o kontrolovanom subjekte, poskytnutej podpore z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“), dotáciách zo štátneho rozpočtu, obstarania nájomných bytov a splácania podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB.

Počas výkonu kontroly bolo zistené:

Obec je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky, združujúci občanov, ktorí majú na jeho území trvalý pobyt. Je právnickou osobou, ktorá samostatne hospodári s vlastnými finančnými prostriedkami a vlastným majetkom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov s celkovým počtom 1 056 obyvateľov k 31.12.2014.

Samosprávu obce vykonávajú jej občania prostredníctvom volených orgánov, ktorými boli k 31.12.2014 sedemčlenné obecné zastupiteľstvo (ďalej len „ObZ“) a starosta obce. Základnou internou právnou normou obce je štatút obce, účinný od 27.09.2010.

Žiadosť o poskytnutie podpory z prostriedkov ŠFRB podala obec 04.01.2010 v súlade so zákonom č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“).

Zmluva o poskytnutí podpory vo forme úveru a nenávratného príspevku č. 505/229/2011 (ďalej len „zmluva o poskytnutí podpory“) bola s obcou uzatvorená dňa 24.06.2011. Jej predmetom bolo poskytnutie úveru a nenávratného príspevku na kúpu 23 bytových jednotiek (ďalej len „b.j.“) v bytovom dome (ďalej len „BD“), na obdobie 30 rokov odo dňa otvorenia účtu v banke. Výška úveru bola zmluvne dohodnutá v sume 872 860,00 eur pri úrokovej miere 1 % p. a. a nenávratný príspevok v sume 2 960,00 eur.

Obec 26.05.2011 s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) uzatvorila zmluvu o poskytnutí dotácie na obstaranie

nájomných bytov č. 0024-PRB/2011 (ďalej len „zmluva o poskytnutí dotácie“). Jej predmetom bolo poskytnutie finančných prostriedkov formou dotácie podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) na obstaranie nájomných bytov.

Výška schválenej dotácie z ministerstva predstavovala sumu 233 660,00 eur pri dodržaní zmluvných podmienok:

- oprávnených nákladov stavby v sume 1 168 322,85 eur,
- vlastných zdrojov vrátane úveru zo ŠFRB v sume 934 662,85 eur.

BD, na ktorý boli schválené prostriedky zo ŠFRB a poskytnutá dotácia z ministerstva, bol skolaudovaný podľa kolaudačného rozhodnutia č. SOcÚ/LJ-221/2010 z 10.12.2010 (ďalej len „KR“).

Týmto KR príslušný stavebný úrad povolil stavebníkovi - súkromnej akciovej spoločnosti (ďalej len „akciová spoločnosť“) užívať stavbu a prislúchajúce stavebné objekty postavené na parcelách KN-C 568/6, 7, 8, 9 a 29 nachádzajúcich sa v katastrálnom území Liptovský Ján.

1 Obstaranie nájomných bytov

Obec ako budúci kupujúci a akciová spoločnosť, ako budúci predávajúci uzatvorili 14.01.2009 zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy (ďalej len „ZoBZ“), podľa ktorej predávajúci predá kupujúcemu do jeho výlučného vlastníctva BD A - 64 b.j., postavený na parcele č. KN-568/6 o výmere 5 346 m², nachádzajúceho sa v katastrálnom území Liptovský Ján, v ktorom sa budú nachádzať byty bežného štandardu v cene určenej podľa zákona o ŠFRB v prepočte na 1 m² podlahovej plochy.

K ZoBZ bol 03.11.2009 uzatvorený dodatok č. 1, ktorý špecifikoval okrem iného budúceho predávajúceho ako vlastníka BD A - 19 b.j. v rámci vlastnej výstavby a lehotu na uzatvorenie kúpnej zmluvy.

Uzatvorenie ZoBZ, dodatku č. 1 a zriadenia záložného práva na nehnuteľný majetok, t.j. rozostavanej stavby na parcele č. 568/23 o výmere 460 m² a na parcele č. 568/22 o výmere 1 169 m² v prospech banky odsúhlasilo ObZ uzneseniami č. 51/9/2008 písm. b) a č. 53/11/2009 písm. a) a b).

ObZ uznesením č. 86/13/2010 schválilo uzatvorenie nájomnej zmluvy (uzatvorená s akciovou spoločnosťou 21.12.2010) na BD súpisné č. 370 s mesačným nájomným v sume 3 490,00 eur. Touto nájomnou zmluvou bolo obci prenechané do užívania 23 b.j. BD A o celkovej výmere 1 329,15 m² s mesačným nájomom v sume zhodnej s uznesením ObZ.

Obec 05.01.2011 uzatvorila s akciovou spoločnosťou (ako predávajúcim) kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol predaj BD A, súpisné č. 370 do výlučného vlastníctva obce v celkovej sume 1 168 323,85 eur s DPH, čo schválilo ObZ 20.12.2010 uznesením č. 103/14/2010.

Medzi zmluvnými stranami bol 14.01.2011 uzatvorený dodatok ku kúpnej zmluve, ktorý zmenil spôsob fakturácie dohodnutej ceny a termín jej úhrady.

Predávajúci obci 31.03.2011 vystavil faktúru č. 3220110085 v celkovej sume 1 168 323,85 eur s DPH. Táto bola zaplatená obcou nasledovne:

- 05.08.2011 z prostriedkov ŠFRB v sume 872 860,00 eur (poskytnutý úver) a v sume 2 960,00 eur (nenávratný finančný príspevok),
- z vlastných prostriedkov obce 09.06.2011 v sume 33 190,00 eur a 13.06.2011 v sume 25 652,85 eur (vrátane sumy 1,00 eur za spätné odkúpenie pozemku).

Zostávajúca časť predajnej sumy za BD bola uhradená z dotácie poskytnutej ministerstvom, a to v sume 233 660,00 eur.

Príslušný kataster rozhodnutím č. V 53/11 z 28.02.2011 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam uvedených v kúpnej zmluve v prospech obce.

Obec (ako záložný dlžník) 05.04.2011 uzatvorila s akciovou spoločnosťou (ako záložný veriteľ) zmluvu o zriadení záložného práva (ďalej len „zmluva“), ktorej predmetom bolo zriadenie záložného práva na zabezpečenie zaplatenia kúpnej ceny v sume 1 168 323,85 eur podľa kúpnej zmluvy z 05.01.2011, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva BD A, súpisné č. 370, postaveného na pozemku parcelné č. KN C 568/29, pozemku parcelné č. 568/29.

Uzatvorenie zmluvy odsúhlasilo ObZ 04.04.2011 uznesením č. 14/03/2011. Príslušná správa katastra povolila vklad záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech akciovej spoločnosti 07.04.2011.

ŠFRB (ako záložný veriteľ) a obec (ako dlžník a zároveň záložca) uzatvorili 08.07.2011 záložnú zmluvu č. 505/229/2011 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči dlžníkovi v súlade so zmluvou o poskytnutí podpory vo forme úveru a nenávratného príspevku č. 505/229/2011 s tým, že návratný úver predstavoval sumu 872 860,00 eur.

Záložca dal do zálohy nehnuteľnosti, t. j. parcely KN 568/29 o výmere 464 m², KN 568/30 o výmere 53 m² a stavbu bytového bloku A, súpisné č. 370, postaveného na parcele č. KN C 568/29 zapísaných na liste vlastníctva obce č. 1 681. Uvedené odsúhlasilo ObZ 22.02.2011 uznesením č. 10/02/2011.

S ministerstvom (záložným veriteľom), obec (ako záložca) 25.10.2011 uzatvorila záložnú zmluvu č. 0024-PRB/2011/Z, podľa ktorej v nadväznosti na uzatvorenú zmluvu č. 0024-PRB/2011 bola zabezpečená pohľadávka záložného veriteľa v sume 233 660,00 eur v prípade, ak záložca nedodrží 30 ročnú lehotu využívania 23 b.j. nájomných bytov BD (schválené uznesením ObZ č. 72/09/2011 z 20.10.2011). Príslušná správa katastra svojim rozhodnutím z 09.12.2011 rozhodla o povolení vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech ministerstva.

Preverením skutočností uvedených v liste vlastníctva č. 1681 k 16.06.2015 bolo preukázané, že nehnuteľnosti, a to:

- zastavané plochy a nádvorcia parcelné č. 568/29 o výmere 464 m² a č. 568/30 o výmere 53 m²,
- stavba súpisné č. 370 – BD blok A, postavenej na parcele č. 568/29,

sú vo vlastníctve obce v spoluvlastníckom podiele 1/1. Zároveň na uvedené nehnuteľnosti boli zapísané ťarchy, a to v prospech ŠFRB a ministerstva podľa vyššie uvedených uzatvorených záložných zmlúv.

Vykonanou kontrolou neboli zistené nedostatky v oblasti dodržiavania dohodnutých podmienok uzatvorených zmlúv so ŠFRB a ministerstvom. Celková obytná plocha 23 b.j. predstavovala 1 329,15 m², pri nákladoch predstavujúcich 879,00 eur na 1 m² obytnej plochy.

2 Pridelovanie nájomných bytov

Obec mala v kontrolovanom období platné a účinné všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2009 (ďalej len „VZN o nájme“), schválené ObZ 18.12.2009 uznesením č. 72/13/09. VZN o nájme bolo od 01.01.2011 zmenené dodatkom č. 1, a to v súlade s účinnosťou zákona č. 443/2010 Z. z.

VZN o nájme upravovalo podmienky evidencie žiadostí, pridelovania, nájmu a správy nájomných bytov v BD postavených s podporou štátu.

O prideliťovaní nájomných bytov rozhodovalo ObZ. Nájomné zmluvy s nájomcami uzatváral štatutárny zástupca obce podľa schváleného návrhu ObZ, ktoré určovalo jednotlivé poradie nájomcov. Medzi kritéria pri rozhodovaní o pridelenie nájomného bytu okrem iného patrili:

- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmali bytové a majetkové pomery,
- počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá.

Prednosť mali rodiny s trvalým bydliskom v obci a rodiny s maloletými deťmi. V prípade, ak nebolo možné vybrať uchádzačov o nájomné byty podľa týchto kritérií, rozhodujúce bolo poradové číslo žiadateľa v zozname uchádzačov o nájomné byty zostaveného ObZ.

Obec za obdobie rokov 2011 - 2014 prijala a evidovala celkom 46 žiadostí o pridelenie nájomných bytov tohto BD.

Obec so žiadateľmi o pridelenie nájomných bytov uzatvorila:

- v roku 2010 celkom 14 nájomných zmlúv s dobou nájmu tri roky,
- v roku 2011 celkom 12 nájomných zmlúv s dobou nájmu tri roky, z toho jednu nájomnú zmluvu na bezbariérový byt s dobou nájmu na 12 mesiacov (v tomto období bolo celkom vypovedaných päť nájomných zmlúv, z toho jedna zo strany obce za nedodržanie dohodnutých podmienok zo strany nájomcu),
- v roku 2012 celkom 6 nájomných zmlúv z toho jednu nájomnú zmluvu na bezbariérový byt s dobou nájmu na 12 mesiacov (k 31.12.2012 bolo vypovedaných celkom 5 nájomných zmlúv zo strany nájomcov),
- v roku 2013 celkom 12 nájomných zmlúv z toho jednu nájomnú zmluvu na bezbariérový byt s dobou nájmu 12 mesiacov a jednu nájomnú zmluvu na dobu nájmu štyri mesiace,
- v roku 2014 celkom 14 nájomných zmlúv z toho jednu nájomnú zmluvu na bezbariérový byt s dobou nájmu na 12 mesiacov a po jednej na dobu nájmu tri a 11 mesiacov (k 31.12.2014 bolo celkom vypovedaných päť nájomných zmlúv zo strany nájomcov),
- k 30.06.2015 celkom päť nájomných zmlúv z toho jedna nájomná zmluva na bezbariérový byt na 12 mesiacov a jedna nájomná zmluva na obdobie 12 mesiacov (k 30.06.2015 boli dve nájomné zmluvy vypovedané zo strany nájomcov).

NKÚ SR preveril splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov celkom pri 22 nájomných zmluvách (za rok 2010 šesť nájomných zmlúv, za rok 2011 päť nájomných zmlúv, za rok 2012 jednu nájomnú zmluvu, za rok 2013 dve nájomné zmluvy, za rok 2014 päť nájomných zmlúv a k 30.06.2015 tri nájomné zmluvy), vrátane preverenia výmery plochy bytu dohodnutej v nájomnej zmluve a výmery príslušného bytu uvedeného v projektovej dokumentácii, dohodnutú výšku nájomného a ďalších úhrad za plnenie spojené s užívaním nájomných bytov.

Preverenie bolo preukázané, že obec uzatvárala nájomné zmluvy:

- po nadobudnutí právoplatnosti KR na BD, t. j. po 10.12.2010,
- nájomné zmluvy spĺňali náležitosti preukázateľného účtovného záznamu a ku každej obec predložila doklad, týkajúci sa vykonania predbežnej finančnej kontroly podľa 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 č. 502/2001 Z. z.“),
- nájomné zmluvy obsahovali dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá ani v jednom prípade neprekročila výšku šesťmesačného nájomného. Obec finančné prostriedky z finančnej zábezpeky viedla na osobitnom bankovom účte a neboli použité ani v jednom účtovnom období na iné ako zmluvne dohodnuté výdavky súvisiace s nájomnými bytmi. Po uzatvorení každej preverenej nájomnej zmluvy, uhradil nájomca obci dohodnutú finančnú zábezpeku podľa zásad zloženia a použitia finančnej zábezpeky za užívanie nájomného bytu (schválené ObZ 22.11.2010 uznesením č. 87/13/2010). Finančnú zábezpeku nájomcovia hradili na obcou zriadený bankový účet.

Správu spoločných častí, spoločných zariadení a ich príslušenstiev a pozemkov BD v súvislosti so zabezpečením nerušeného výkonu užívacích práv k jednotlivým nájomným bytom vykonávali súkromné obchodné spoločnosti podľa mandátnych zmlúv za úhradu, ako správcovia BD (správcovia BD sa uvádzajú v bode 4 tohto záznamu o výsledku kontroly).

Títo zároveň v zastúpení podľa vydaného splnomocnenia obce uzatvárali s nájomcami zmluvy o užívaní bytu, ktoré pred ich uzatvorením predkladali na schválenie obci, ktorá zároveň overovala ich správnosť.

Zhodnotením postupu prideľovania nájomných bytov možno konštatovať, že tento proces mal stanovené pravidlá, ktoré boli dodržané, bol transparentný, čím minimalizoval možnosti korupčného správania, resp. klientelizmu pri ich prideľovaní.

3 Využívanie nájomných bytov

NKÚ SR preveril výpočet dohodnutého mesačného nájomného pri všetkých 23 b.j. BD. Mesačné nájomné bolo viazané na súhrnný ekonomický a evidenčný list stavby BD (ďalej len „súhrnný list“) a pri výpočte ceny ročného nájomného obec postupovala podľa opatrenia MF SR č. 01/R/2008 z 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov, t.j. v sume 4 % z obstarávacej ceny bytu.

Súčasťou výpočtu nájmu bol aj výpočet fondu prevádzky, opráv a údržby (ďalej len „FO“). Výška mesačného nájmu za celý BD predstavovala sumu 4 087,94 eur.

Súhrnný list a spôsob výpočtu mesačného nájomného BD schválilo ObZ 22.11.2010 uznesením č. 87/13/2010.

Obec zúčtovanie mesačných úhrad za nájom bytov od jednotlivých nájomníkov realizovala prostredníctvom správcu na základe uzatvorenej mandátnej zmluvy. Správca bytov zasielal obci zinkasované nájomné, ponížené o poplatky za správu a tvorbu FO na účet obce raz za mesiac.

Obec v každom účtovnom období kontrolovaného obdobia celý predpis pohľadávky na nájomnom voči správcovi účtovala na účte 318 - Pohľadávky z nedaňových príjmov obcí a vyšších územných celkov a rozpočtových organizácií (ďalej len „účet 318“). Následne prijatá mesačná úhrada nájomného zo strany správcu bola odúčtovaná z účtu 318.

Súvzťažne k účtu 318 boli výnosy z nájmu účtované na účet 648 - Ostatné výnosy z prevádzkovej činnosti.

Obec vystavovala ku každému nájomnému bytu BD evidenčný list (tvoril prílohu každej nájomnej zmluvy), ktorého súčasťou bol okrem iného aj predpis mesačných úhrad nájomného. Zároveň obec viedla evidenčné karty jednotlivých nájomných bytov, ktoré preukazovali históriu ich nájmu. Kontrolou evidenčných listov a evidenčných kariet neboli zistené nedostatky.

Neuhrádzanie nájomného mala obec zmluvne zabezpečené tak, že v prípade, ak nájomca nezaplatil nájomné v dohodnutej lehote splatnosti, bol povinný zaplatiť poplatok z omeškania v sume 2,5 % z dlžnej sumy za každý mesiac omeškania (najmenej 1 euro za každý i začatý mesiac omeškania).

V prípade neplatenia nájomného za obdobie troch kalendárnych mesiacov (a to ani v náhradnej lehote danej obcou alebo správcom BD), vzniklo prenajímateľovi právo dať nájomcovi výpoveď z nájmu, pričom nájomcovi nevzniklo právo na zabezpečenie náhradného bývania zo strany prenajímateľa.

Preverením dokladov z tejto oblasti súvisiacej s vymáhaním nedoplatkov z nájmu bolo zistené, že k 30.06.2015 prebiehalo šesť súdnych sporov medzi obcou a bývalými nájomníkmi súvisiacich s vymáhaním nedoplatkov vzniknutých v rokoch 2011 a 2012.

Prehľad o obsadenosti bytov v BD v kontrolovanom období je uvedený nasledujúcej tabuľke č. 1:

Tabuľka č. 1 – Prehľad o obsadenosti bytov v kontrolovanom období

Počet nájomných vzťahov	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015
K 01.01. daného roka	16	22	20	22	22
Uzavretých počas roka	12	6	12	14	5
z toho:					
s novými nájomcami	12	5	4	8	3
so starými nájomcami po prehodnotení podmienok	0	1	8	6	2
Ukončených počas roka	6	8	10	14	3
z toho:					
úplne ukončených	6	7	2	8	1
obnovených po prehodnotení podmienok	0	1	8	6	2
K 31.12. daného roka	22	20	22	22	---
Priemerná obsadenosť bytov za rok v %*	78,62	82,25	78,20	77,17	82,60

* údaj zobrazuje priemerný počet prenajatých bytov v danom roku

Z tabuľky je zrejma vyššia fluktuácia v preverovanom nájomnom BD a pomerne nízka priemerná obsadenosť bytov, ktorá bola v roku 2014 na úrovni 77,17 % a v prvom polroku 2015 dosiahla 82,60 %. Aj v čase výkonu kontroly bol v BD jeden neobsadený byt. Podľa vyjadrenia obce bola fluktuácia čiastočne spôsobená aj tým, že ide o sociálne nájomné byty, pri obsadenosti ktorých sa postupuje v zmysle VZN o nájme, ktoré určuje konkrétne podmienky a kritériá pridelovania bytov vyžadujúcich ich splnenie zo strany žiadateľov o tieto byty.

Obec predložila NKÚ SR písomné stanovisko, ktoré sa týkalo najčastejšie sa vyskytujúcich faktorov ovplyvňujúcich obsadenosť nájomných bytov, nasledovne:

- ide o BD s najväčším počtom bytov a s tým súvisí vyššia migrácia nájomcov,
- zlá finančná situácia nájomcov ovplyvňujúca neschopnosť platiť nájomné,
- zabezpečenie si vlastného bývania nájomcov do osobného vlastníctva,
- zmena trvalého pobytu nájomcov z dôvodu zmeny zamestnania.

Prehľad o počte bytov v obci pred a po výstavbe nájomných bytov je v nasledovnej tabuľke č. 2:

Tabuľka č. 2 – Prehľad o počte bytov pred/po výstavbe nájomných bytov

	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:	92	42	50	54,34
Počet bytov v obci po výstavbe nájomných bytov:	161	64	97	60,25
Prírastok/úbytok:	+69	+22	+47	---

*zdroj: obecný úrad

Z tabuľky o počte bytov pred a po výstavbe nájomných bytov vidieť prírastok bytov v BD vo verejnom vlastníctve o 47 bytov, bytov v súkromnom vlastníctve o 22 bytov, čo znamenalo

prírastok bytov v obci o 69 bytov. Podiel bytov vo verejnom vlastníctve sa zvýšil z 54,34 % na 60,25 %.

V priamej súvislosti s prenájomom nájomných bytov v BD pribudlo počas kontrolovaného obdobia od roku 2011 do 30.06.2015 celkom 41 obyvateľov s trvalým pobytom v obci.

4 Správa a údržba nájomných bytov

Obec zabezpečovala správu BD prostredníctvom správcu podľa uzatvorenej mandátnej zmluvy č. 2011/003 so súkromným družstvom z 28.02.2011, s účinnosťou od 01.03.2011. Jej predmetom bolo pre obec zo strany družstva zabezpečovanie ekonomických, právnych a technických činností a služieb súvisiacich s výkonom správy majetku BD, t.j. bytového a nebytového fondu, vrátane výkonu práv a povinností prenajímateľa vyplývajúcich z platných právnych predpisov na základe generálneho splnomocnenia za dohodnutú odmenu 3,50 eur s DPH za mesiac a za byt.

S účinnosťou od 01.02.2013 došlo k zmene správcu BD. Podľa mandátnej zmluvy č. 2013/001 z 31.01.2013 sa ním stala súkromná obchodná spoločnosť, ktorá v správe BD pokračovala pri nezmenených finančných podmienkach za správu.

Od 01.06.2014 došlo opäť k zmene správcu BD podľa uzatvorenej mandátnej zmluvy so súkromnou obchodnou spoločnosťou (č. 75/2014 z 31.03.2014 s mesačnou odmenou za správu BD v sume 4,30 eur s DPH za byt).

Na základe mandátnych zmlúv správcovia BD v danom období zabezpečovali mesačný výber zálohových platieb nájomného od nájomníkov a tieto odvádzali k 15. dňu nasledujúceho mesiaca na účet obce.

Kontrolou NKÚ SR bolo preukázané, že obstarávacia cena bytu na výpočet nájomného, t.j. 787,90 eur/m², nebola totožná s jeho skutočnou obstarávacou cenou, ktorá predstavovala sumu 879,00 eur/m² z kúpy BD.

Podľa vyjadrenia obce pri výpočte tvorby FO sa použila obstarávacia cena bytu, ktorá bola stanovená a schválená poslancami ObZ na výpočet nájomného. Do výpočtu obstarávacej ceny bytu na výpočet nájomného poslanci ObZ schválili nezahrnúť prijatú dotáciu, nakoľko išlo o sociálne byty, z dôvodu, aby vypočítané nájomné bolo prijateľné hlavne pre nižšiu sociálnu vrstvu nájomníkov. Zároveň tvorba FO bola určená len zo skutočne prijatých nájmov a nebola tvorená na neobsadené byty a neuhradené nájomy.

Preverením výpočtu mesačného nájomného nájomných bytov BD bolo preukázané, že FO za obdobie od 01.01.2011 do 30.06.2015 nebol tvorený v sume 0,5 % z nákladov na obstaranie nájomného bytu, čo nebolo v súlade s ustanovením § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z.

FO za uvádzané obdobie mal byť ročne tvorený v sume 5 841,62 eur (obstarávacia cena BD v sume 1 168 323,85 eur/100x0,5= 5 841,62 eur). Obec tvorila FO nasledovne:

- k 31.12. 2011 v sume 2 623,88 eur,
- k 31.12. 2012 v sume 4 099,41 eur,
- k 31.12. 2013 v sume 4 528,10 eur,
- k 31.12. 2014 v sume 4 983,98 eur,
- k 30.06. 2015 v sume 2 618,10 eur.

Suma evidovaných pohľadávok FO za obdobie od 01.01.2011 do 30.06.2015 predstavovala sumu 5 575,71 eur.

Z prostriedkov FO boli v jednotlivých rokoch kontrolovaného obdobia uskutočňované úhrady súvisiace s opravami zariadenia nájomných bytov, ako napr. oprava ohrevu teplej úžitkovej vody, oprava odpadu od WC, dodávka a výmena sklenenej výplne interiérových dverí, materiál na opravu odpadu WC, servis meracieho zariadenia, pripojovací poplatok, oprava domového

vrátnika, montáž a výmena elektromera, zálohové platby a vyúčtovanie elektrickej energie. Pohľadávku z FO voči nájomníkom obec neevidovala.

Údržbu BD zabezpečovala obec prostredníctvom správcov. Údržba priľahlých priestorov (zimná údržba parkoviska, chodníkov, kosenie trávnik) bola zabezpečovaná dodávateľským spôsobom, resp. vo vlastnej réžii obce.

Prehľad nákladov na správu a údržbu bytového domu sa uvádza v tabuľke č. 3:

Tabuľka č. 3 – Náklady vynaložené na správu a údržbu bytového domu z rozpočtu obce v eur

	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	k 30.06.2015	spolu
Náklady na správu a údržbu hradené z fondu opráv	0	147,53	310,74	332,72	508,63	1 299,62
Náklady na správu a údržbu hradené z prostriedkov obce	1 392,73	1 000,00	1 135,00	1 792,27	1 093,37	6 413,37
Spolu:	1 392,73	1 147,53	1 445,74	2 124,99	1 602,00	7 712,99

*zdroj: obecný úrad

5 Splácanie podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB

Preverením splácania podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB neboli zistené nedostatky. Obec uhrádzala splátky úveru pravidelne mesačne v dohodnutej sume 2 807,46 eur a v stanovenom termíne do 15. kalendárneho dňa v mesiaci. Celková suma uhradených splátok úveru v čase výkonu kontroly dosiahla čiastku 129 143,16 eur, z toho zaplatená istina predstavovala sumu 96 700,58 eur a úroky sumu 32 442,58 eur (k 30.06.2015 bolo zaplatených celkom 46 splátok úveru).

Splátky istiny a úrokov boli triedené správne v rozpočtovej klasifikácii v súlade s metodickým usmernením MFSR k č. MF/010175/2004 – 42 z 08. decembra a vysvetliviek k ekonomickej klasifikácii rozpočtovej klasifikácie v platnom znení a správne zaúčtované v účtovníctve v súlade s opatrením MFSR č. 24501/2003-92 z 11.12.2003, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnove pre rozpočtové organizácie, štátne fondy, príspevkové organizácie, obce a vyššie územné celky v platnom znení.

Istina bola zaúčtovaná na účte 479 - Ostatné dlhodobé záväzky v analytickom členení na účte 479 150 - Splácanie domácej istiny a zatriedená na položke 821- Splácanie tuzemskej istiny, na podpoložku 821 007 - Z ostatných úverov, pôžičiek a finančných výpomocí dlhodobých.

Úroky boli zaúčtované na účte 562 - Úroky v analytickom členení na účte 562 005 - Splácanie úrokov organizáciám verejnej správy a zatriedené na položke 651 - Splácanie úrokov v tuzemsku, na podpoložke 651 003 - Subjektu verejnej správy.

Všetky vybrané účtovné doklady, týkajúce sa úhrad splátok ŠFRB spĺňali náležitosti preukázateľného účtovného záznamu a ku každému dokladu obec NKÚ SR predložila doklad týkajúci sa vykonania predbežnej finančnej kontroly v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 502/2001 Z. z.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

V tabuľke č. 4 sa uvádza vyčíslený dopad obstarania nájomných bytov na finančnú situáciu obce.

Tabuľka č. 4 – Príjmy a výdavky vyplývajúce z obstarania nájomných bytov obce v eur

Príjmy/výdavky	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014	k 30.06.15	spolu
Príjmy spolu	869,07	28 575,25	37 092,71	50 080,23	51 829,93	27 214,33	195 661,52
- z nárastu podielových daní	0,00	0,00	512,82	9 956,42	9 401,15	5 300,96	25 171,35
- z nájmu	869,07	28 575,25	36 579,89	40 123,81	42 428,78	21 913,37	170 490,17
- iné	---	---	---	---	---	---	---
Výdavky spolu	0,00	28 387,18	38 189,52	34 824,52	38 536,24	20 556,23	160 493,69
- na správu a údržbu bytov	0,00	17 157,34	4 500,00	1 135,00	1 792,27	1 093,37	25 677,98
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	0,00	11 229,84	33 689,52	33 689,52	33 689,52	16 844,76	129 143,16
- iné	---	---	---	---	3 054,45	2 618,10	5 672,55
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	+869,07	+188,07	- 1 096,81	+15 255,71	+13 293,69	+6 658,10	+35 167,83

*zdroj obecný úrad

Z údajov v tabuľke vidieť pozitívny dopad obstarania nájomných bytov na finančnú situáciu obce hlavne v rokoch 2013 a 2014, kedy došlo k stabilizácii nájomníkov BD.

ŠFRB na obci vykonal následnú finančnú kontrolu od 24.03.2014 do 25.03.2014 za obdobie roku 2011 a následných so zameraním na dodržiavanie zmluvných podmienok zmluvy č. 505/229/2011. Jej výsledkom neboli zistené porušenia.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali dňa 26.08.2015

Ing. Mariana Tuchscherová
vedúca kontrolnej skupiny

Ing. Vavrín Randa
člen kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa 07.09.2015

Mgr. Juraj Filo
starosta

Príloha protokolu o výsledku kontroly

- fotodokumentácia zo súčasného stavu výstavby 23 nájomných bytov Liptovský Ján

