

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia: 1406/01
Zo dňa: 01.06.2015

Počet výtlačkov: 2
Výtlačok číslo: 1
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 Rabča

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 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 boli zistené nasledovné skutočnosti:

Obec Rabča obstarala z podpory Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie zo štátneho rozpočtu osem nájomných bytov o priemernej rozlohe 49,90 m² s cenou obstarania 908,80 eur na m² podlahovej plochy bytu bez technickej vybavenosti.

Kontrolou v obci Rabča bolo zistené porušenie zákona o verejnom obstarávaní pri obstarávaní nadstavby s ôsmimi bytovými jednotkami. Obec v troch prípadoch nedodrжала princíp transparentnosti. Pri obstarávaní projektovej dokumentácie obišla zákon, keď verejné obstarávanie vyhlásila po uzavretí zmluvy o dielo na jej vypracovanie. Nezdokladovala zaslanie informácie o uzavretí zmluvy s víťazným uchádzačom Úradu pre verejné obstarávanie do 14 dní od jej uzavretia.

Zistené boli porušenia finančnej disciplíny nehospodárnym použitím verejných prostriedkov na štyri kusy atypických drevených jednokrídlových protipožiarnych dverí s guľovou kľučkou a nedodržaním pravidiel a podmienok, za ktorých boli finančné prostriedky na výstavbu nadstavby poskytnuté.

Nedodržaním stanoveného termínu kolaudácie obec ako žiadateľ nepostupovala v súlade so zmluvnými podmienkami určenými v zmluve o poskytnutí dotácie.

V troch prípadoch obec rozhodla o pridelení nájomného bytu bez skúmania mesačného príjmu jeho domácnosti, čím porušila zákon o dotáciách a VZN o podmienkach nájmu nájomných bytov postavených s podporou štátu.

Pred splátkou úveru obec nevykonávala predbežnú finančnú kontrolu v súlade so zákonom o finančnej kontrole a vnútornom audite.

Nesprávnym uplatnením ekonomickej klasifikácie rozpočtovej klasifikácie pri triedení výdavkových finančných operácií spojených so splácaním istiny úveru Štátneho fondu rozvoja bývania porušila zákon o rozpočtových pravidlách verejnej správy.

NKÚ SR odporúča obci prijatie nasledovných opatrení na zlepšenie systému obstarania, pridelovania a využívania nájomných bytov postavených s podporou štátu:

- prepracovať VZN č. 7/2010 upravujúce podmienky nájmu nájomných bytov postavených s podporou štátu. Bolo by vhodné doplniť do VZN lehotu, do akej je obec povinná vyjadriť sa žiadateľovi o nájomný byt o jeho pridelení resp. zamietnutí odo dňa doručenia žiadosti a spôsob pridelovania nájomných bytov žiadateľom,
- v zmluve o výkone správy na predmetný bytový dom podpísanej medzi správcom a obcou ako vlastníkom bližšie špecifikovať spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, v zmluve označiť vlastníka predmetnej stavby a konkrétnejšie vymedziť podmienky, za ktorých je možné zmluvu predčasne vypovedať, napr. doplnením dĺžky výpovednej lehoty.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Podľa poverenia predsedu Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky (ďalej len „NKÚ SR“) č. 1406/01 z 01.06.2015 vykonali:

Ing. Henrieta Jobbová, vedúca kontrolnej skupiny
Mgr. Lucia Danišková, členka kontrolnej skupiny

kontrolu vynakladania verejných prostriedkov na nájomné byty vo vlastníctve miest a obcí a ich využitie.

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 (ďalej len „ŠFRB“) a zhodnotenie využívania nájomných bytov v praxi.

Kontrola bola vykonaná v čase od 11.06.2015 do 02.09.2015

v obci Rabča, Hlavná 426, 029 44 Rabča, IČO 00314838

za kontrolované obdobie rokov 2011 - 2015, v prípade potreby objektívneho zhodnotenia kontrolovaných skutočností aj súvisiace obdobie (predchádzajúce roky).

Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 39/1993 Z. z. o Najvyššom kontrolnom úrade Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a so štandardmi, 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 ŠFRB.

Počas výkonu kontroly bolo zistené:

Obec je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a finančnými prostriedkami. Obec Rabča (ďalej len „obec“) je samostatný samosprávny a správny celok, ktorý združuje osoby majúce na jej území trvalý pobyt. Dôležitou povinnosťou obce vyplývajúcou z jej samosprávneho poslania je starostlivosť o rozvoj územia obce a o potreby obyvateľov obce. Základným vnútorným normatívno-právnym a organizačným predpisom obce bol štatút. Organizačné a administratívne záležitosti obecného zastupiteľstva (ďalej len „OZ“), starostu, ako aj orgánov zriadených OZ zabezpečoval obecný úrad. Obec k 30.06.2015 evidovala 4 852 obyvateľov.

Na základe žiadosti č. 89/2011 z 18.01.2011 bola medzi obcou a ŠFRB uzatvorená zmluva o poskytnutí podpory vo forme úveru na výstavbu ôsmich bytových jednotiek formou nadstavby na už existujúci bytový dom. Podľa úverovej zmluvy lehota výstavby bola stanovená na max. 24 mesiacov, pričom začínala plynúť dňom otvorenia účtu v banke. Obec bola oprávnená čerpať prostriedky počas celej doby plynutia lehoty výstavby, najneskôr však do troch mesiacov odo dňa uplynutia tejto lehoty, a to po predložení faktúr jednoznačne súvisiacich s účelom poskytnutého úveru.

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej aj „ministerstvo“ alebo „poskytovateľ“) uzatvorilo 22.06.2011 s obcou zmluvu č. 0052-PRB/2011 o poskytnutí dotácie na obstaranie ôsmich nájomných bytov formou nadstavby (ďalej len „zmluva o poskytnutí dotácie“). Predmetom a účelom tejto zmluvy bolo poskytnutie finančných prostriedkov formou dotácie v sume 107 770,00 eur vrátane DPH na realizáciu stavby označenú názvom „BD 8 b. j. - nadstavba“. Ministerstvo poskytlo dotáciu prostredníctvom miestne príslušného krajského stavebného úradu (ďalej len „KSÚ“) formou bezhotovostnej úhrady faktúry vystavenej zhotoviteľom stavby pre žiadateľa 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 251 474,00 eur, ktoré pozostávali z úverových prostriedkov v sume 251 470,70 eur a vlastných prostriedkov z rozpočtu obce v sume 3,30 eur. Oprávnené náklady stavby predstavovali sumu 359 244,00 eur a boli podľa podmienok zmluvy záväzné. Financovanie stavby malo ministerstvo ukončiť najneskôr štyri mesiace po dohodnutom termíne kolaudácie stavby 05/2012.

1. Obstaranie nájomných bytov

Obec mala OZ schválený Plán sociálno-ekonomického rozvoja obce Rabča do roku 2020. Jedným zo zámerov v oblasti bývania bolo v tomto období realizovať bytovú výstavbu dostupných nájomných bytov a realizovať obnovu bytového fondu s využitím možnosti výstavby podkrovných bytov pre súčasných aj perspektívnych obyvateľov.

Uznesením OZ č. 12/2010/B zo 16.12.2010 bol v bode A/1.4 schválený investičný zámer vybudovať nájomné byty v obci a to: Výstavbu nájomných bytov – nadstavbu bytového domu s ôsmimi bytovými jednotkami. V bode A/2 bol schválený spôsob financovania investičného zámeru formou úveru zo ŠFRB a dotácie z príslušného ministerstva.

V súvislosti s realizáciou nadstavby s ôsmimi bytovými jednotkami obec v roku 2009 obstarávala:

- zákazku s nízkou hodnotou na dodanie služby „Projekt stavby – Výstavba nájomných bytov – nadstavba bytového domu 8 b. j., Rabča“ (ďalej len „projektová dokumentácia“) vykonaná ako prieskum trhu,
- podprahovú zákazku na stavebné práce „Výstavba nájomných bytov – nadstavba bytového domu 8 b. j., Rabča“ (ďalej len „predmetná stavba“).

Postup obstarávania zákaziek s nízkymi hodnotami mala obec bližšie upravené vo svojej internej smernici o verejnom obstarávaní z 02/2006.

Predpokladaná hodnota zákazky na projektovú dokumentáciu bola 20 000,00 eur bez DPH. Podľa predloženej dokumentácie obec oslovila troch vybraných uchádzačov, ktorí predložili svoje cenové ponuky na vypracovanie projektovej dokumentácie.

Kontrolou bolo zistené, že obálky s ponukami uchádzačov neobsahovali pečiatku s dátumom ich doručenia obci. Tým nebolo možné overiť, či ponuky doručené obci boli predložené v stanovenej lehote určenej v bode 17.1 Súťažných podkladov, t. j. do 30.11.2009.

V zmysle bodu 13.1.3 súťažných podkladov ponuka jednotlivých uchádzačov mala okrem iného obsahovať doklad o odbornej spôsobilosti na realizáciu predmetu zákazky (oprávnenie na projektové práce). Ponuky dvoch uchádzačov neobsahovali požadovaný doklad o odbornej spôsobilosti na realizáciu predmetu zákazky.

NKÚ SR boli dodatočne predložené doklady preukazujúce odbornú spôsobilosť dvoch architektov, avšak bez ďalších dokladov preukazujúcich vzťah týchto architektov k jednotlivým uchádzačom. Navyše z dokladov nebolo zrejmé, ktorý architekt patrí ku ktorému uchádzačovi,

t. j. chýbala pracovná zmluva, zmluva o dielo, resp. iný doklad o pracovnoprávnom vzťahu k danému uchádzačovi.

Rovnako aj v prípade obstarania stavebných prác na nadstavbu, obálky s ponukami uchádzačov neobsahovali dátum ich doručenia obci, čím nebolo možné overiť ich predloženie v termíne určenom súťažnými podkladmi do 19.01.2010.

Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam, keď nebolo možné spätne overiť dodržanie termínu na doručenie ponúk uchádzačmi obci a zdokladovanie odbornej spôsobilosti na predmet zákazky u dvoch z troch uchádzačov, obec nedodrжала princíp transparentnosti v zmysle ustanovenia § 9 ods. 2 zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 25/2006 Z. z.“), podľa ktorého sa okrem iného pri zadávaní zákaziek musí uplatňovať princíp transparentnosti.

Zmluva o dielo s víťazným uchádzačom na vypracovanie projektovej dokumentácie bola podpísaná 04.11.2009.

Kontrolou bolo zistené, že súťažné podklady ako aj výzvy na predloženie ponúk boli vypracované 09.11.2009, t. j. päť dní po podpise zmluvy, ktorá mala byť výsledkom verejného obstarávania (prieskumu trhu).

Vyhodnotenie ponúk bolo vykonané dňa 30.11.2009 a oznámenia o výsledku verejného obstarávania boli uchádzačom odoslané 01.12.2009.

Z uvedeného vyplýva, že obec pri obstarávaní projektovej dokumentácie nepostupovala v súlade so zákonom č. 25/2006 Z. z., čím nedodrжала ustanovenie § 9 ods. 1 citovaného zákona, podľa ktorého verejný obstarávateľ a obstarávateľ sú povinní pri zadávaní zákaziek postupovať podľa tohto zákona, v nadväznosti na ustanovenie § 9 ods. 2 zákona č. 25/2006 Z. z., podľa ktorého pri zadávaní zákaziek sa musí uplatňovať princíp transparentnosti.

V decembri 2009 obec vyhlásila verejnú súťaž na predmetnú stavbu.

Predpokladaná hodnota zákazky bola určená na základe projektovej dokumentácie z 11/2009 vo výške 280 627,50 eur bez DPH. Uvedená hodnota toho času spadala do finančného limitu podprahových zákaziek. Výzva na predloženie ponúk bola zaslaná trom vybraným uchádzačom.

Obec uvedenú výzvu zverejnila na svojom webovom sídle v súlade so zákonom č. 25/2006 Z. z.

Obec nezdokladovala zaslanie informácie o uzavretí zmluvy s víťazným uchádzačom Úradu pre verejné obstarávanie do 14 dní od jej uzavretia, čím nepreukázala dodržanie ustanovenia § 101 ods. 1 zákona č. 25/2006 Z. z., podľa ktorého verejný obstarávateľ pošle úradu informáciu o uzavretí zmluvy najneskôr do 14 dní po jej uzavretí.

K zmluve o dielo s víťazným uchádzačom z 29.01.2010 bol podpísaný jeden dodatok z 20.12.2010, ktorého predmetom bol posun termínu odovzdania staveniska z dôvodu nezískania finančných prostriedkov v roku 2010 na realizáciu predmetnej stavby. Ďalej sa zmenila celková cena diela z dôvodu zmeny DPH s tým, že nedošlo k navýšeniu celkovej ceny diela.

Obec ako investor podala dňa 09.07.2012 na príslušný stavebný úrad návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu.

Príslušným stavebným úradom bolo 15.08.2012 vydané kolaudačné rozhodnutie s nadobudnutím právoplatnosti 16.08.2012 s povolením užívania predmetnej stavby postavenej na pozemku KN č. 5106/15/LV č. 1283/ v k. ú. Rabča.

Kontrolou bolo zistené, že obec ako dlžník podala na príslušný kataster nehnuteľností žiadosť o zápis do katastra nehnuteľností na predmetnú stavbu v zmluvne stanovenej lehote a táto bola následne zapísaná do katastra nehnuteľností.

Obstarávacia cena predmetnej stavby predstavovala sumu 362 744,00 eur. V tejto cene boli zahrnuté náklady na výstavbu, vrátane projektových prác. Do tejto ceny neboli zahrnuté náklady na obstaranie technickej vybavenosti. Obec zaradila predmetnú stavbu pod názvom „Nájomný bytový

dom 8 BJ (nadstavba)“, inventárne číslo 1 157 s dátumom 01.09.2012. Doba odpisovania predmetnej stavby bola stanovená na 50 rokov. Stavba bola do majetku obce zaradená včas.

Kontrolou NKÚ SR bolo overených 11 účtovných dokladov v sume 362 744,00 eur, t.j. 100 % kontrola obstarávacej hodnoty predmetnej stavby.

V rámci obstaranej stavby - nadstavby bytového domu, pôvodne so štyrmi podlažiami, z ktorých tri boli obytné, pričom štvrté podlažie tvorilo neobytné podkrovie s nevyhovujúcou strechou, vzniklo nových osem b. j. s celkovou podlahovou plochou 399,16 m², čo bolo v súlade s údajmi uvedenými v žiadosti o poskytnutie podpory z prostriedkov formou úveru a žiadosti o poskytnutie podpory formou dotácie.

Priemerná podlahová plocha nájomných bytov dosiahla 49,90 m², čo bolo v súlade s ustanovením § 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 443/2010 Z. z.“), podľa ktorého priemerná plocha bytov nemala presiahnuť pri bytoch bežného štandardu 60 m².

Skutočne vynaložená suma na m² podlahovej plochy bytu dosiahla 908,80 eur, ktorá bola vypočítaná ako podiel obstarávacej ceny predmetnej stavby v sume 362 744,00 eur (bez technickej vybavenosti) a celkovej podlahovej plochy bytov 399,16 m².

Dodržiavanie podmienok úverovej zmluvy a zmluvy o poskytnutí dotácie

V zmysle ustanovenia čl. II. úverovej zmluvy bolo predmetom poskytnutie podpory vo forme úveru na výstavbu nájomných bytov podľa projektovej dokumentácie schválenej v stavebnom konaní podľa zákona o ŠFRB a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Fyzickou obhliadkou nadstavby bytového domu bol v dvoch prípadoch zistený rozpor medzi predloženou projektovou dokumentáciou a údajmi uvedenými na dodávateľom vystavených a zaplatených faktúrach:

- štyri kusy plastových balkónových dverí s montážou vo fakturovanej cene 1 502,84 eur boli namontované na treťom už existujúcom podlaží bytového domu,
- osem fakturovaných plastových okien s montážou v súhrnnej cene 1 797,60 eur bolo osadených na treťom už existujúcom podlaží bytového domu,

Okrem toho boli do podkrovia osadené štyri kusy atypických drevených jednokrídlových protipožiarnych dverí (600 x 900 mm) s guľovou kľučkou spolu s montážou v cene 2 372,96 eur, ku ktorým nebol možný žiadny prístup. Účel a funkčnosť takto vysoko osadených dverí bez možnosti prístupu neboli obcou zdôvodnené.

Obstaraním atypických protipožiarnych dverí do podkrovia bez možnosti prístupu obec nehospodárne použila verejné prostriedky v celkovej sume 2 372,96 eur, čím porušila ustanovenie § 19 ods. 6 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 č. 523/2004 Z. z.“), podľa ktorého subjekt verejnej správy je povinný pri používaní verejných prostriedkov zachovávať hospodárnosť, efektívnosť a účinnosť ich použitia.

Nehospodárnym použitím verejných prostriedkov došlo k porušeniu finančnej disciplíny v celkovej sume 2 372,96 eur v zmysle ustanovenia § 31 ods. 1 písm. j) zákona č. 523/2004 Z. z., podľa ktorého porušením finančnej disciplíny je nehospodárne, neefektívne a neúčinné vynakladanie verejných prostriedkov.

Zaplatením za vyššie uvedené tovary a stavebné práce, ktoré nezodpovedali predloženej projektovej dokumentácii, neboli dodržané pravidlá a podmienky, za ktorých boli finančné

prostriedky poskytnuté v celkovej sume 3 300,44 eur, čím došlo k porušeniu finančnej disciplíny podľa ustanovenia § 31 ods. 1 písm. n) zákona č. 523/2004 Z. z., podľa ktorého porušením finančnej disciplíny je porušenie pravidiel a podmienok, za ktorých boli finančné prostriedky poskytnuté.

Tým, že predmetná stavba nebola zhotovená v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou obec nepostupovala v zmysle ustanovenia čl. II. v nadväznosti na ustanovenie čl. VI. ods. 6.2. úverovej zmluvy, podľa ktorého dlžník je povinný vykonať realizáciu stavby okrem iného v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou.

Ďalej bolo zistené, že poskytnutý úver bol použitý výlučne na účel uvedený v základných podmienkach, realizácia stavby bola vykonaná v súlade s právoplatným stavebným povolením a schváleným rozpočtom. Z úveru boli uhradené len také práce, materiály, tovary a služby, ktoré boli obsiahnuté, skutočne vykonané, prevedené a dodané v súlade so zmluvou so zhotoviteľom a schváleným rozpočtom.

V zmysle ustanovenia článku II. písm. i) zmluvy o poskytnutí dotácie ministerstvom bol zmluvne dohodnutý termín kolaudácie stavby máj 2012.

Kontrolou bolo zistené, že na predmetnú stavbu bolo vydané kolaudačné rozhodnutie s nadobudnutím právoplatnosti 16.08.2012. Miestne príslušný KSÚ overil 27.07.2012 vykonanie a fakturovanie stavebných prác a dodávok, súčasťou ktorého bolo vyjadrenie k dodržaniu harmonogramu výstavby. Bolo zistené, že termín ukončenia stavby bol z dôvodu nepriaznivého počasia posunutý na august 2012.

Tým, že obec ako žiadateľ nedodrжала stanovený termín kolaudácie v zmysle čl. V ods. 1 písm. b) v nadväznosti na ustanovenie čl. II písm. i) zmluvy o poskytnutí dotácie, nepostupovala v súlade so zmluvnými podmienkami.

2. Pridelovanie nájomných bytov

Obec mala v kontrolovanom období pridelovanie nájomných bytov postavených s podporou štátu upravené Všeobecne záväzným nariadením č. 7/2010 o podmienkach nájmu nájomných bytov postavených s podporou štátu schváleného OZ 16.12.2010 (ďalej len „VZN č. 7/2010“). Uvedené VZN bližšie určovalo najmä spôsob užívania a správy nájomného bytového domu, podmienky uzatvárania nájomných zmlúv, výšku a spôsob výpočtu nájomného, spôsob a pravidlá pridelenia bytov.

Kontrolou VZN č. 7/2010 bolo zistené, že v ňom chýbala lehota, do akej je obec povinná sa vyjadriť k žiadosti o pridelenie bytu, resp. vydať rozhodnutie o jej zamietnutí od doručenia tejto žiadosti.

Realizáciou predmetnej stavby vzniklo v obci osem nových bytových jednotiek. O pridelení nájomných bytov rozhodovala v obci sociálna a bytová komisia (ďalej len „komisia“). Obec nepredložila NKÚ SR žiadne doklady preukazujúce priebeh pridelenia nájomných bytov, t. j. oboznámenie občanov o možnosti pridelenia bytov, proces pridelenia, žrebovania.

NKÚ SR poskytla len písomné stanovisko z 20.08.2015, v ktorom uviedla spôsob oboznámenia občanov o možnosti pridelenia bytov pred kolaudáciou. Podľa vyššie uvedeného vyjadrenia obec evidovala žiadosti o pridelenie nájomných bytov, pričom jej boli doručené ďalšie nové žiadosti, ktorými sa pretriedili skutoční záujemcovia o byty (niektorí stratili záujem). Pred procesom pridelenia ôsmich nájomných bytov ostalo osem žiadateľov, ktorým boli byty pridelené prerozdelené medzi nimi formou žrebovania.

Kontrolou bolo zistené, že všetci nájomcovia, s ktorými obec prostredníctvom správcu bytového domu, resp. predmetnej stavby podpísala nájomnú zmluvu predložili žiadosť o pridelenie nájomného bytu.

V zmysle ustanovenia § 2 ods. 11 VZN č. 7/2010, pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome, bol budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa vyššie uvedeného VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.

Kontrolou predložených dokladov z prehodnocovania splnenia podmienok na pridelenie sociálneho bývania bolo zistené, že v troch z desiatich prípadov nebola zo strany obce skúmaná výška mesačného príjmu ich domácnosti, resp. splnenie ďalších podmienok, za ktorých možno sociálne bývanie prideliť. Traja žiadatelia dokladovali svoj príjem len na základe čestného prehlásenia. Obec v písomnom vyjadrení z 20.08.2015 uviedla, že komisia prihliadala na sociálne a rodinné pomery žiadateľov a pristúpila aj napriek uvedeným skutočnostiam k prideleniu bytov, nakoľko členovia komisie boli ľudia, ktorí pracovali aj v sociálnej oblasti a pomery žiadateľov osobne poznali.

Nájomné byty, postavené s použitím prostriedkov z dotácie ministerstva bolo možné prenajať iba oprávneným fyzickým osobám. Tieto osoby vymedzoval § 22 ods. 3 zákona o dotáciách, podľa ktorého oprávnenou fyzickou osobou je osoba, žijúca v domácnosti s mesačným príjmom najviac vo výške trojnásobku životného minima, resp. vo vymedzených prípadoch štvornásobku životného minima. Obec v týchto troch prípadoch nájomných vzťahov uzatvorených prostredníctvom správcu bytového domu nevedela preukázať, že osoby, ktorým boli byty prenajaté splňali stanovené podmienky.

Tým, že boli zistené tri prípady, kedy obec rozhodla o pridelení nájomného bytu bez skúmania mesačného príjmu jeho domácnosti, bolo porušené ustanovenie § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z., v nadväznosti ustanovenie § 2 ods. 11 VZN č. 7/2010, podľa ktorého pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa vyššie uvedeného VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.

Systém pridelovania nájomných bytov v obci bol v niektorých prípadoch netransparentný a nebol nastavený tak, aby nebol ponechaný priestor na klientelizmus.

Od odovzdania stavby do ukončenia výkonu kontroly bolo medzi obcou prostredníctvom správcu bytového domu ako prenajímateľa a jednotlivými nájomcami podpísaných 10 nájomných zmlúv, osem v roku 2012, dve zmluvy (rok 2013 a 2014) boli podpísané z dôvodu preobsadenia bytových jednotiek.

V zmysle ustanovenia § 2 ods. 3 VZN č. 7/2010 prenajímateľom bytov v bytovom dome bola obec Rabča.

V zmysle ustanovenia § 2 ods. 5 VZN č. 7/2010 obec uzatvára nájomné zmluvy s nájomcom, alebo správca na základe zmluvného vzťahu s obcou a plnej moci starostu obce uzatvára nájomné zmluvy s nájomcom, a to v mene obce, t. j. v mene prenajímateľa.

Obec podpísala 31.08.2012 s príspevkovou organizáciou zriadenou obcou (ďalej len „správca“) zmluvu o výkone správy, na základe ktorej jej od 01.09.2012 na dobu neurčitú odovzdala do správy predmetnú stavbu a poverila ju zabezpečením služieb a dodávky tovarov v nebytových priestoroch predmetného bytového domu. Žiadne z ustanovení zmluvy o výkone správy neoprávňovalo správcu uzatvárať nájomné zmluvy s nájomcami.

Tým, že nájomné zmluvy uzatvorila obec prostredníctvom správcu bytového domu, ktorý v zmluve o výkone správy túto možnosť nemal uvedenú, nepostupovala v zmysle ustanovenia § 2 ods. 5 VZN č. 7/2010.

Kontrolou bolo zistené, že všetkých osem nájomných zmlúv bolo podpísaných pred dňom 01.09.2012, t. j. pred zverením predmetnej stavby do správy správcu.

Všetky nájomné zmluvy boli podpísané po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Pri jednotlivých bytoch bol zachovaný ich nájomný charakter. Obec preukázala, že správca informoval nájomcov bytového domu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy v zákonom stanovenej lehote, t. j. tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu.

Dohodu o finančnej zábezpeke nájomnej zmluvy neobsahovali, taktiež neobsahovali dohodu o tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

3. Využívanie nájomných bytov

Na základe zmluvy o výkone správy bol správca oprávnený vypočítavať a navrhovať vlastníkom bytov výšku mesačných preddavkov. Ceny nájmu jednotlivých bytov stanovil správca, ktorý viedol aj úhrady za nájom na svojom účte a následne tieto odvádzal na účet obce. Ceny ročného nájmu bytov predstavovali 2,76 % z obstarávacej ceny bytu, teda boli stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z .z. o cenách v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi. Obec poverila správcu vymáhaním spôsobenej škody a nedoplatkov. Podľa vyjadrenia obce od septembra 2012 do 30.06.2015 správca neevidoval žiadneho neplatiča.

Všetkých osem bytov bolo od 01.09.2012 do 30.06.2015 obsadených. V priebehu kontrolovaného obdobia došlo k preobsadeniu dvoch bytov. V roku 2013 došlo k výmene nájomcu v jednom byte (od 01.10.2013). Priemerná obsadenosť bytov v roku 2014 bola 98,96%, čo spôsobila skutočnosť, že v tomto období bol byt, v ktorom došlo k zmene nájomcu, jeden mesiac neobsadený.

Nasledujúca tabuľka vyjadruje, ako sa po výstavbe predmetných nájomných bytov zmenil podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci.

Tabuľka č. 1 - 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:	96	60	36	37,5
Počet bytov v obci po výstavbe nájomných bytov:	104	60	44	42,3
Prírastok:	8	-	8	x

Podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci vzrástol po výstavbe predmetnej stavby na 42,31 %. Obec vlastnila v minulosti štyri bytové domy, z ktorých tri odpredala do súkromného vlastníctva nájomníkov, pretože o ich odkúpenie požiadalo viac ako 50 % nájomníkov. Týmto došlo k deficitu nájomných bytov v obci, nakoľko obec vlastnila len 24 bytov. Z dôvodu nárastu žiadostí o pridelenie bytu obec pristúpila k výstavbe 12 b. j. a následne k nadstavbe ôsmich bytov na existujúcu 24 b. j. Obec stále eviduje ďalšie žiadosti o pridelenie bytu, hlavne od mladých rodín s deťmi.

Počet obyvateľov v obci od roku 2012 každoročne narastal. Na konci roka 2012 (k 31.12.) bol počet obyvateľov 4 751, t. j. o 77 obyvateľov viac ako v predchádzajúcom roku. V súvislosti s realizáciou predmetnej stavby sa v roku 2012 zvýšil počet obyvateľov o desať.

Výstavba nájomných bytov mala priaznivý vplyv na vekovú štruktúru obyvateľstva obce, keďže väčšinu nájomcov tvoria najmä mladé rodiny s deťmi.

4. Správa a údržba nájomných bytov

Správu a údržbu bytového domu zabezpečoval správca bezodplatne. Správca na základe zmluvy uzatvorenej s obcou zabezpečoval najmä prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva; služby spojené s užívaním nebytového priestoru; viedol o tvorbe opráv a čerpaní fondu opráv samostatnú evidenciu; ďalej zabezpečoval dodávku tepla, vody, osvetlenie spoločných častí domu, revízie elektrozariadení. V rámci údržby a opráv domu zabezpečoval údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení objektu a taktiež zabezpečoval vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok, obstarávanie a údržba hasiacich prístrojov.

Obec ako vlastník bytového domu tvorila fond prevádzky, údržby a opráv z vlastných zdrojov v predpísanej výške 0,5 % nákladov na obstaranie predmetnej stavby v súlade s ustanovením § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., čo predstavovalo sumu 1 813,72 eur z obstarávacej ceny 362 744,00 eur.

Finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv boli v účtovníctve analyticky oddelené.

Úhrady z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv boli použité na bežnú údržbu predmetnej stavby.

Výdavky vynaložené na bežnú údržbu 8 b. j. predstavovali v roku 2013 sumu 186,07 eur a v roku 2015 (do 30.06.) 20,12 eur, tieto boli hradené z fondu opráv.

5. Splácanie podpory poskytnutej zo ŠFRB

Podľa úverovej zmluvy predstavovala suma poskytnutého úveru 251 470,70 eur. Obec sa zaviazala dlh v zmysle úverovej zmluvy splácať pravidelnými mesačnými splátkami v lehote do 15. kalendárneho dňa v mesiaci počas celej doby splatnosti úveru. Dohodnutá výška mesačných splátok bola v sume 808,83 eur za predpokladu riadneho a včasného splácania úveru. Počet mesačných splátok bol 359.

Preverením 12 výpisov z bankových účtov a šiestich dokladov preukazujúcich zaúčtovanie splátok úveru (istiny aj úrokov) uskutočnených v roku 2014 v celkovej sume 9 705,96 eur nebolo zistené porušenie zákona 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 431/2002 Z. z.“). Konečný stav istiny úveru k 31.12.2014 predstavoval 226 538,26 eur.

Splátky istín z úveru ŠFRB obec nesprávne zatriedovala na podpoložke 821005 – Splácanie tuzemskej istiny z bankových úverov dlhodobých. Správne mala byť použitá rozpočtová klasifikácia 821007 – Splácanie tuzemskej istiny z ostatných úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí dlhodobých.

Nesprávnym uplatnením ekonomickej klasifikácie rozpočtovej klasifikácie pri triedení výdavkových finančných operácií spojených so splácaním istiny úveru ŠFRB porušila obec § 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.

Obec nevykonávala pred splátkou úveru predbežnú finančnú kontrolu, čím nedodrжала ustanovenie § 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 č. 502/2001 Z. z.“), podľa ktorého predbežnou finančnou kontrolou orgán verejnej správy overuje každú pripravovanú finančnú operáciu, v nadväznosti na ustanovenie § 2 ods. 2 písm. j) zákona č. 502/2001 Z. z., podľa ktorého finančnou operáciou je príjem alebo použitie verejných prostriedkov v hotovosti alebo bezhotovostne, právny úkon alebo iný úkon majetkovej povahy a ustanovenie § 9 ods. 1 zákona č. 502/2001 Z. z., podľa ktorého predbežnou finančnou kontrolou sa so zameraním na hospodárnosť, efektívnosť, účinnosť a účelnosť použitia verejných prostriedkov overuje súlad pripravovanej finančnej operácie okrem iného s rozpočtom orgánu verejnej správy a uzatvorenými zmluvami.

Dopad obstarania nájomných bytov na finančnú situáciu obce

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 (do 30.06.)	spolu
Príjmy spolu	0	6 905,26	14 064,94	13 230,96	4 614,04	38 815,20
- z nárastu podielových daní	0	4 615,00	5 287,00	5 579,00	3 109,00	18 590,00
- z nájmu	0	2 290,26	8 777,94	7 651,96	1 505,04	20 225,20
Výdavky spolu	3 235,32	9 734,35	10 124,17	9 938,10	3 487,58	36 519,52
- na správu a údržbu bytov	0	0	186,07	0	20,12	206,19
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	3 235,32	9 705,96	9 705,96	9 705,96	3 235,32	
- iné	0	28,39	232,14	232,14	232,14	724,81
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	-3 235,32	-2 829,09	3 940,77	3 292,86	1 126,46	2 295,68

Z tabuľky č. 2 vyplýva, že obstaranie nájomných bytov malo v kontrolovanom období negatívny vplyv na finančnú situáciu obce v rokoch 2011 a 2012, keď v období výstavby musela splácať úverové splátky aj v čase, keď nemala žiadne príjmy z nájomného.

Vo výdavkovej časti okrem výdavkov na bežnú údržbu a splátok úveru boli zahrnuté aj výdavky použité na poistenie predmetnej stavby.

Kontroly v obci zo strany ministerstva alebo ŠFRB po skolaudovaní bytov neboli do 30.06.2015 vykonané.

Odporúčania

NKÚ SR odporúča obci prijatie nasledovných opatrení na zlepšenie systému obstarania, pridelovania a využívania nájomných bytov postavených s podporou štátu:

- prepracovať VZN č. 7/2010 upravujúce podmienky nájmu nájomných bytov postavených s podporou štátu. Bolo by vhodné doplniť do VZN lehotu, do akej je obec povinná vyjadriť sa žiadateľovi o nájomný byt o jeho pridelení resp. zamietnutí odo dňa doručenia žiadosti,
- v Zmluve o výkone správy na predmetný bytový dom podpísanej medzi správcom a obcou ako vlastníkom bližšie špecifikovať spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, v zmluve označiť vlastníka predmetnej stavby a konkrétnejšie vymedziť podmienky, za ktorých je možné zmluvu predčasne vypovedať, napr. doplnením dĺžky výpovednej lehoty.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali dňa: 25.08.2015

Ing. Henrieta Jobbová
vedúca kontrolnej skupiny

Mgr. Lucia Danišková
členka kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa: 02.09.2015

Ing. Július Piták
starosta obce

Príloha č. 1

Nadstavba - osem nájomných bytov v obci Rabča

