

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia: 1407/01
Zo dňa: 01.06.2015

Počet výtlačkov: 2
Výtlačok číslo: 1
Počet strán: 19
Počet príloh: 1



PROTOKOL

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

Obec Slanská Huta

Košice august 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 Slanská Huta obstarala z podpory Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie zo štátneho rozpočtu šesť nájomných bytov o priemernej rozlohe 53,39 m² s cenou obstarania 655,46 eur na m² podlahovej plochy bytu. Nájomné byty vznikli prestavbou II. nadzemného podlažia objektu obecného úradu a kultúrneho domu.

Podmienky úverovej zmluvy so Štátnym fondom rozvoja bývania obec nedodrжала prekročením lehoty stanovenej na podanie návrhu na zápis záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech veriteľa. Obdobne nebola dodržaná lehota na predloženie návrhu záložnej zmluvy ministerstvu, určená v zmluve o dotácii.

Nedodržanie ustanovení zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj podmienok zmluvy o dotácii na obstaranie nájomných bytov, ktoré mali za následok porušenie finančnej disciplíny podľa zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy bolo preukázané v prípadoch:

- nezabezpečenia tvorby fondu prevádzky, opráv a údržby v minimálnej výške stanovenej zákonom,
- stanovenia lehoty dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy na zloženie finančnej zábezpeky,
- používania zábezpeky na úhradu bežných výdavkov obce pri prechodnom nedostatku finančných zdrojov,
- neplnenia povinnosti informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- chýbajúceho zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcov, ako povinnej náležitosti nájomnej zmluvy, v zmluvách uzavretých v rokoch 2013 a 2014.

Ďalej bolo zistené porušenie zákona o účtovníctve z dôvodu nedodržania záväzných postupov účtovania pri účtovaní dotácií zo štátneho rozpočtu, pri stanovení ceny obstarania nájomných bytov a ich odpisovaní, pri účtovaní pohľadávok za nájomné, pri účtovaní úrokov z úveru a pri neuvádzaní povinných náležitostí na účtovných dokladoch.

Kontrolou bolo zistené aj nesprávne uplatnenie rozpočtovej klasifikácie pri triedení výdavkov súvisiacich s úrokmi z úveru. Vo finančných výkazoch o plnení rozpočtu obec nesprávne vykazovala zdroje financovania pri príjmových finančných operáciách a kapitálových výdavkoch súvisiacich s poskytnutou finančnou podporou.

Pred úhradou záväzkov, úverových splátok a pred uzavretím nájomných zmlúv obec ani v jednom prípade nevykonala predbežnú finančnú kontrolu podľa zákona o finančnej kontrole a vnútornom audite.

Zákon o majetku obcí bol porušený z dôvodu nesprávneho vedenia majetkovej evidencie súvisiacej s obstaranou investíciou a nevymáhaním úrokov z omeškania za oneskorené úhrady nájomného od nájomcov v roku 2015.

Ďalej bolo zistené porušenie finančnej disciplíny vo výške 7 086,38 eur z dôvodu nedodržania zmluvne dohodnutého spôsobu splácania úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Výstavba nájomných bytov mala v obci Slanská Huta priaznivý vplyv na vekové zloženie a počet obyvateľstva. Do obce sa prisťahovali najmä mladé rodiny s deťmi. Vo vlastníctve obce je v súčasnosti 100 % bytov nachádzajúcich sa na území obce. Obec vykonávala správu nájomných bytov vo vlastnej réžii. Náklady na správu a údržbu nájomných bytov v účtovníctve osobitne nesledovala. Pre nedostatok vhodných žiadateľov mala obec prechodne menšie problémy najmä s obsadením jednoizbových bytov. Nájomcovia boli často v omeškaní s úhradami nájomného a spôsobovali obci následne problémy aj pri splácaní úverových splátok. Za obdobie 2011 – 2015 malo obstaranie bytov na obec negatívny finančný vplyv v sume takmer 17 tis. eur. Obec môže túto skutočnosť čiastočne eliminovať zvýšením nájomného a vyberaním preddavkov za plnenia spojené s užívaním nájomných bytov.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky odporučil obci zosúladiť všeobecne záväzné nariadenie o prideľovaní nájomných bytov a postupy pri prideľovaní bytov, ako aj obnove nájomných vzťahov s platnou legislatívou, vykonať opravy v majetkovej a účtovnej evidencii v súvislosti s obstaranými nájomnými bytmi, zabezpečiť tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv v zákonom stanovenej výške a upraviť výšku nájomného.

Podľa poverenia predsedu NKÚ SR č. 1407/01 z 01.06.2015 vykonali:

Ing. Beatrica Böhmová, vedúca kontrolnej skupiny
Ing. Miroslav Rejdovjan, člen kontrolnej skupiny

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

Kontrola bola vykonaná v čase od 16.06.2015 do 21.08.2015 s prerušovaním v kontrolovanom subjekte

Obec Slanská Huta
Slanská Huta 68
044 17 Slanská Huta
IČO: 00691330

za kontrolované obdobie: roky 2011 – 2015.

Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 39/1993 Z. z. o Najvyššom kontrolnom úrade Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a so štandardami, ktoré vychádzajú zo základných princípov kontroly (ISSAI 100 – 999) v rámci medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií.

Predmetom kontroly bolo obstaranie nájomných bytov, prideľovanie nájomných bytov, využívanie nájomných bytov, správa a údržba nájomných bytov, splácanie podpory poskytnutej zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Počas výkonu kontroly bolo zistené:

Obec Slanská Huta (ďalej aj „obec“ alebo „kontrolovaný subjekt“) je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky; združuje osoby, ktoré majú na jej území trvalý pobyt. Obec je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a vlastnými príjmami. Základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov. Základným normatívno-právnym a organizačným predpisom obce bol štatút.

Organizačné a administratívne záležitosti Obecného zastupiteľstva obce Slanská Huta (ďalej len „OZ“), starostu ako aj orgánov zriadených OZ zabezpečoval obecný úrad. V čase výkonu kontroly sa obecný úrad v zmysle organizačného poriadku členil na úsek sekretariátu, pokladne a správy majetku, ekonomiky a financií, evidencie obyvateľstva, stavebného poriadku a životného prostredia, správy daní a poplatkov, bytový a sociálny. Uvedenú agendu vykonával jeden samostatný odborný pracovník. Prácu obecného úradu riadil a organizoval starosta obce. Výkon konkrétnych činností a úloh v oblasti sociálnej, stavebníctva, životného prostredia a mzdovej obec zabezpečovala prostredníctvom spoločného obecného úradu Beniakovce, so sídlom v Košiciach.

K 30.06.2015 bolo v obci k trvalému pobytu prihlásených 235 obyvateľov.

Za účelom výstavby nájomných bytov uzavrel 09.08.2011 Štátny fond rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) s obcou zmluvu o poskytnutí podpory vo forme úveru č. 806/567/2011 (ďalej len „úverová zmluva“). Predmetom úverovej zmluvy bolo poskytnutie podpory vo forme úveru v sume 153 583,01 eur na realizáciu stavby „Prestavba II. NP budovy obecného úradu a kultúrneho domu – 6 b.j. (nájomné byty)“.

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.

Úverová zmluva bola uzavretá na základe žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB z 09.03.2011. Podľa údajov uvedených v žiadosti obec pôvodne žiadala o úver v sume 201 505,54 eur na vytvorenie siedmich bytových jednotiek. Podľa starostom obce predloženého stanoviska v pôvodných priestoroch budovy obecného úradu a kultúrneho domu, ktoré mali byť súčasťou prestavby, bol aj priestor, ktorý už v minulosti bol využívaný na bývanie a na prestavbu takého priestoru nebolo možné poskytovať podporu zo ŠFRB. Z uvedeného dôvodu bola obec nútená vykonať úpravy v projektovej a rozpočtovej dokumentácii stavby. Následne obec uzatvorila Dodatok č. 1 k zmluve o dielo so zhotoviteľom stavby z dôvodu zníženia počtu bytových jednotiek a nižších nákladov na realizáciu stavby. ŠFRB na základe akceptácie zmeny rozsahu diela zaslal obci oznámenie o priznaní podpory listom z 29.07.2011.

ŠFRB uzavrel 16.12.2011 s obcou dodatok č. 1 k úverovej zmluve. Predmetom dodatku bol odklad splácania úveru. Zmluvné strany sa dohodli na odklade splácania úveru od 01.11.2011 do 30.04.2012 a na zmene výšky mesačnej splátky.

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „ministerstvo“) uzavrelo 21.07.2011 s obcou zmluvu č. 0208-PRB/2011 o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov (ďalej len „zmluva o poskytnutí dotácie“). Predmetom a účelom zmluvy o poskytnutí dotácie bolo poskytnutie finančných prostriedkov formou dotácie v sume 51 190,00 eur na realizáciu stavby „BD 6 b. j. – prestavba budovy obecného úradu“. Podľa zmluvy o poskytnutí dotácie ministerstvo malo poskytnúť 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 žiadateľa v sume 153 587,35 eur. Oprávnené náklady stavby predstavovali 204 777,35 eur a boli podľa podmienok zmluvy záväzné.

Financovanie stavby malo byť ukončené najneskôr štyri mesiace po termíne kolaudácie stavby.

Ministerstvo uzavrelo 16.12.2011 s obcou ako žiadateľom dodatok č. 1 k zmluve o poskytnutí dotácie. Predmetom dodatku bola zmena termínu dokončenia stavby z 06/2012 na 12/2012 a zmena termínu kolaudácie stavby z 09/2012 na 03/2013.

Zmluva o poskytnutí dotácie na obstaranie bytov bola uzavretá na základe žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov overenej príslušným KSÚ 16.03.2011. Obec žiadala o poskytnutie dotácie vo výške 20 % z oprávnených nákladov stavby na sedem, resp. šesť bytových jednotiek (po oprave z dôvodu ako je uvedené vyššie). Priemerná podlahová plocha bytov podľa pôvodnej žiadosti predstavovala 57,19 m²/byt. Výška dotácie bola žiadaná v sume 50 370,00 eur z oprávnených nákladov stavby v sume 251 881,92 eur.

1. Obstaranie nájomných bytov

V súlade s prijatým programom rozvoja bývania OZ na svojom zasadnutí 16.02.2011 uznesením č. 2/2011 odsúhlasilo:

- výstavbu obecných nájomných bytov podľa projektu „Prestavba II.NP obecného úradu a kultúrneho domu v obci Slanská Huta“,
- investičný zámer a spôsob financovania formou úveru zo ŠFRB, dotácie a vlastných zdrojov
- predloženie žiadosti o úver zo ŠFRB,
- spôsob zabezpečenia záväzku,
- nájomný charakter bytov po dobu 30 rokov pri rešpektovaní predpísaných pravidiel prenajímania,
- zapracovanie splátok úveru do rozpočtu obce počas trvania zmluvného vzťahu.

Verejné obstarávanie na zhotovenie stavby „Prestavba II. NP obecného úradu a kultúrneho domu v obci Slanská Huta“ bolo zrealizované použitím podprahovej metódy verejného obstarávania podľa v tom čase platného zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Kontrolou dokumentácie verejného obstarávania neboli zistené nedostatky.

Zmluva o dielo bola uzavretá s úspešným uchádzačom 07.02.2011 s cenou diela 206 401,60 eur bez DPH, resp. 247 681,92 eur vrátane DPH. Dodatkom č. 1 z 23.05.2011 došlo k zmene rozsahu diela z dôvodu zmeny počtu realizovaných bytových jednotiek zo sedem na šesť a s tým súvisiace zníženie ceny diela na sumu 167 147,79 eur bez DPH, resp. 200 577,35 eur vrátane DPH. Dodatkom č. 2 zo 06.09.2012 došlo k zmene termínu na dokončenie diela z pôvodného termínu 06/2012 na 12/2012 v dôsledku neskoršieho začatia prác na diele.

Dodržiavanie podmienok úverovej zmluvy

Lehota výstavby, stanovená v článku IV. ods. 4.7. úverovej zmluvy, na max. 24 mesiacov, ktorá začína plynúť dňom otvorenia účtu v banke podľa článku III. úverovej zmluvy, bola dodržaná. Podľa oznámenia ŠFRB z 21.09.2011 bol účet v banke otvorený 19.09.2011. Preberacie konanie podľa zápisu o odovzdaní diela „Prestavba II.NP objektu obecného úradu a kultúrneho domu v obci Slanská Huta“ bolo ukončené 14.03.2013.

Obec čerpala úver spôsobom stanoveným v úverovej zmluve počas celej doby plynutia výstavby. V období od 27.10.2011 do 23.07.2012 obec vyčerpala úver v sume 153 583,01 eur.

Podľa obcou predložených účtových dokladov, vrátane príloh, bolo použitie podpory zo ŠFRB overené stavebným dozorom a príslušným KSÚ.

Kontrolou povinností dlžníka podľa článku VI. úverovej zmluvy bolo zistené, že

- obec použila úver na účel určený v základných podmienkach, t.j. na realizáciu prestavby objektu obecného úradu a kultúrneho domu na 6 b.j.,
- realizácia stavby prebiehala v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou a vydaným stavebným povolením,
- stavebný dozor bol zabezpečený odborne spôsobilou osobou na náklady obce v sume 1 200,00 eur,
- obec informovala ŠFRB ako veriteľa o zmenách právoplatného stavebného povolenia a schválenej projektovej dokumentácie (zmena počtu obstarávaných bytov a ceny diela).

Kontrolou zabezpečenia úveru podľa článku VIII. úverovej zmluvy bolo zistené, že pred čerpaním úveru Slovenská záručná a rozvojová banka vyhotovila 23.08.2011 záručnú listinu na bankovú záruku, ktorou na základe uzavretej úverovej zmluvy o poskytnutí podpory č. 806/567/2011 prevzala voči ŠFRB neodvolateľnú bankovú záruku najviac do výšky úveru.

Kolaudačné rozhodnutie, ktorým bolo povolené užívanie predmetnej stavby vydal príslušný stavebný úrad 27.03.2013 pod č. 54/2013-Sk s vyznačením právoplatnosti od 27.03.2013. Zabezpečenie úveru po kolaudácii bolo realizované zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech ŠFRB na základe záložnej zmluvy č. 806/567/2011 z 12.03.2014. Záložné právo bolo zriadené k nehnuteľnostiam v katastrálnom území Slanská Huta, na LV č. 663 – byty č. 1 až č. 6 v bytovom dome súpisné číslo 68 na parc. registra CKN č. 133/1 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku parc. registra CKN č. 133/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 641m². Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva bolo vydané Okresným úradom Košice – okolie, katastrálnym odborom 07.04.2014, číslo vkladu 07.04.2014. Právne účinky vkladu nastali 07.04.2014.

Vinkulovanie poistného plnenia v prospech veriteľa vo výške poskytnutého úveru bolo vykonané v januári 2014.

Obec nedodrжала lehotu stanovenú v bode 8.2.3. úverovej zmluvy najneskôr do 90 kalendárnych dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia podať na príslušnej správe katastra návrh na zápis záložného práva do katastra nehnuteľností. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 27.03.2013 a návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností bol obcou podaný 13.03.2014.

Dodržiavanie podmienok zmluvy o dotácii

Obec čerpala dotáciu 51 190,00 eur v období od 15.08.2012 do 17.12.2012 vo výške 90 % priznanej sumy. Kolaudačná rata vo výške 10 % bola ministerstvom uvoľnená 29.04.2013 po skolaudovaní stavby. Zmluvné podmienky financovania stavby z dotácie boli dodržané. Obec preukázala úhradu projektových a vykonaných stavebných prác pred čerpaním dotácie z vlastných zdrojov, t.j. v danom prípade z úveru ŠFRB.

Povinnosti obce ako žiadateľa o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov boli splnené v časti termínov výstavby, financovania, zabezpečenia technického dozoru, dodržania účelu použitia dotácie.

Na stavbu BD 6 b.j.- prestavba budovy obecného úradu a kultúrneho domu bolo v zmysle čl. III ods. 1 písm. r) zmluvy o dotácii zriadené záložné právo v prospech ministerstva na zachovanie nájomného charakteru bytov. Lehota predložiť ministerstvu návrh záložnej zmluvy najneskôr do 90 dní od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia stavby nebola zo strany obce dodržaná, čo bolo v rozpore s čl. V. ods. 1 písm. s) zmluvy o dotácii.

Ministerstvu bola predložená záložná zmluva podpísaná obcou 29.07.2013, pritom kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 28.03.2013 a záložná zmluva bola predmetom rokovania OZ na zasadnutí konanom 28.06.2013. Ministerstvo záložnú zmluvu podpísalo 02.09.2013. Návrh na vklad záložného práva v prospech ministerstva bol obcou predložený na správu katastra 16.09.2013, t.j. v súlade so zmluvou o dotácii v termíne do 30 dní od uzatvorenia záložnej zmluvy. Rozhodnutie o povolení vkladu záložného práva k nehnuteľnostiam - šiestim nájomným bytom vrátane podielu na spoločných častiach a pozemku v prospech ministerstva vydal Okresný úrad Košice – okolie, katastrálny odbor s účinnosťou od 03.10.2013 pod číslom vkladu V 3600/13.

Vklad vlastníckeho práva obce k nájomným bytom, ktoré boli predmetom kontroly, bol zapísaný v katastri nehnuteľností 03.06.2013 pod č. Z-1980/13 na LV č. 663, k.ú. Slanská Huta.

Obstarávacia cena stavby

Obec zaradila stavbu BD 6 b.j. do užívania 02.12.2013 podľa účtovného dokladu ZZ 90030 v obstarávacej hodnote 205 146,84 eur na účet 021.2 - Budovy. Odo dňa zaradenia až do času výkonu kontroly NKÚ SR nebola stavba predmetom odpisovania. Stavba nebola zaradená na základe zaraďovacieho protokolu, nemala priradené inventárne číslo a nenachádzala sa v registri majetku obce. Stavba mala byť správne zaúčtovaná ako technické zhodnotenie budovy obecného úradu a kultúrneho domu, ktorého bola súčasťou na základe prestavby II. NP na byty.

Nesprávnym vedením majetkovej evidencie obstaraných bytov, nezostavením odpisového plánu tohto majetku a neodpisovaním porušila obec § 7 ods. 2 písm. d) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a § 28 ods. 1 a ods. 3 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“). Účtovná závierka obce za roky 2013 a 2014 z uvedeného dôvodu neposkytovala pravdivý a verný obraz o majetkovej situácii obce, čo nebolo v súlade s § 7 ods. 1 zákona o účtovníctve.

Kontrolou správnosti výšky obstarávacej ceny kontrolovanej stavby v účtovníctve bolo zistené, že do ceny neboli zahrnuté všetky náklady súvisiace s obstaraním nájomných bytov. Náklady na stavebný dozor v sume 1 200,00 eur zaúčtovala obec na ťarchu nákladov za služby a časť prostriedkov zadržaných vo forme kolaudačnej raty z poslednej faktúry zhotoviteľa v sume 3 623,74 eur evidovala na účte obstarania dlhodobého hmotného majetku aj v čase výkonu kontroly NKÚ SR. Cena obstarania nájomných bytov bola v účtovníctve podhodnotená o 4 823,74 eur.

Správnosť obstarávacej ceny bola preverená na 100 % vzorke účtovných dokladov v počte 32 s hodnotou 209 970,58 eur.

Nezapočítaním všetkých nákladov súvisiacich s obstaraním nájomných bytov do obstarávacej ceny tohto majetku v účtovníctve obec nepostupovala v súlade s § 28 ods. 1 Opatrenia 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „postupy účtovania“), čím porušila § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve.

Účtovné doklady k zaúčtovaniu obstarávacích nákladov realizovanej stavby, t. j. dodávateľské faktúry neobsahovali označenie účtov, na ktorých sa účtovný prípad účtuje, čo nebolo v súlade s § 10 ods. 1 písm. g) zákona o účtovníctve.

Príjmové finančné operácie a následne kapitálové výdavky spojené s úhradou dodávateľských faktúr z prostriedkov úveru ŠFRB boli v účtovníctve obce a následne aj vo finančných výkazoch o plnení rozpočtu FIN 1-04 v rozpočtových rokoch 2011 a 2012 nesprávne vykazované v rámci zdrojov financovania pod kódom 51 – Bankové úvery so štátnou zárukou, namiesto správneho kódu 46 – Iné zdroje vyššie neuvedené. Nesprávnym uvedením kódu zdroja došlo k skresleniu ekonomických informácií vo finančných výkazoch predkladaných podľa § 1 Opatrenia č. MF/21513/2012-31, ktorým sa ustanovuje usporiadanie, obsahové vymedzenie, spôsob a termín a miesto predkladania informácií z účtovníctva a údajov potrebných na účely hodnotenia plnenia rozpočtu verejnej správy v znení neskorších predpisov v nadväznosti na prílohu č. 1

príručky pre zostavenie návrhu rozpočtu verejnej správy na roky 2009 – 2011, resp. 2012 – 2014, ktorá stanovuje kódy zdrojov v rozpočtoch obcí.

Pri účtovaní použitia prostriedkov dotácie zo štátneho rozpočtu na obstaranie nájomných bytov obec nedodrжала postupy účtovania stanovené pre zúčtovanie kapitálových transferov v § 19 ods. 9 a ods. 11, keď neúčtovala o výnosoch budúcich období vo výške výdavkov. Tým porušila § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve.

NKÚ SR odporučil obci vykonať opravu v majetkovej evidencii na základe mimoriadnej dokladovej inventúry účtu stavieb a stanoviť správny odpisový plán. Zároveň odporučil zabezpečiť pre pracovníka obce pravidelné odborné školenia so zameraním na účtovníctvo a rozpočtovníctvo obcí.

Do obstarávacej ceny stavby v účtovníctve boli započítané aj náklady za inžinierske činnosti, ktoré boli hradené z rozpočtu obce spolu v sume 3 993,23 eur.

Obstarávacia cena stavby určená podľa § 9 ods. 4 zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“) predstavovala sumu 204 777,35 eur. V tejto cene boli zahrnuté náklady na výstavbu vrátane projektových prác, s vylúčením nákladov za stavebný dozor a iné náklady za inžinierske činnosti hradené z rozpočtu obce.

Stavba bola obstaraná v súlade s údajmi uvedenými v žiadosti o podporu zo ŠFRB a zmenami, ktoré boli obcou poskytovateľovi úveru riadne oznámené. Bolo obstaraných šesť nájomných bytov s celkovou podlahovou plochou 320,34 m², z toho štyri trojizbové a dva jednoizbové.

Priemerná podlahová plocha nájomných bytov dosiahla 53,39 m², čo bolo 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“), podľa ktorého priemerná plocha nemala presiahnuť pri bytoch bežného štandardu 60 m².

Vynaložená suma na 1 m² podlahovej plochy nájomných bytov v nadväznosti na cenu obstarania vedenú v účtovníctve bola 640,40 eur (podiel obstarávacia cena 205 146,84 eur/320,34 m² podlahová plocha bytov). Po zohľadnení nákladov na stavebný dozor a nezahrnutú čiastku z kolaudačnej raty predstavoval náklad na 1 m² podlahovej plochy bytu 655,46 eur (podiel obstarávacia cena 209 970,58 eur/320,34 m² podlahová plocha bytov).

2. Pridelovanie nájomných bytov

Obec mala schválené všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2011 o podmienkach a kritériách pridelenia bytov v bytových domoch postavených s podporou štátu v obci Slanská Huta (ďalej len „VZN č. 1/2011“), ktoré bolo účinné od 30.01.2011. Účelom VZN č. 1/2011 bolo stanovenie podmienok evidencie žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov, postupu pri schvaľovaní a realizovaní prenájmu nájomných bytov a správy nájomných bytov v bytových domoch, ktoré boli postavené s podporou štátu.

Vo VZN č. 1/2011 bolo stanovené, že finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne ročné nájomné. Uvedená podmienka bola stanovená v rozpore s § 12 ods. 7 zákona o dotáciách, podľa ktorého dohoda o finančnej zábezpeke nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného.

V praxi sa takto stanovená podmienka neuplatnila. Zábezpeka bola v nájomných zmluvách dohodnutá vo výške päťmesačného nájomného.

Kritéria pri rozhodovaní o pridelenie bytu boli stanovené nasledovne:

- žiadateľ a s ním bývajúce osoby nesmie mať žiadne záväzky voči obci v deň podania žiadosti,
- bytové a majetkové pomery,
- zdravotné dôvody,
- dodržiavanie dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
- aktivity žiadateľa a jeho rodiny v obci,
- uprednostnení žiadateľa s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi,
- v prípade nemožnosti výberu uchádzačov podľa predchádzajúcich kritérií, rozhoduje poradové číslo žiadateľa v zozname uchádzačov alebo dátum podania žiadosti

Finančné možnosti splácania nájomného (preukázanie výšky príjmu) mali žiadatelia preukázať až po zostavení poradia uchádzačov schválených OZ. Nájomné a ceny služieb mali byť dohodnuté samostatne pre jednotlivé byty podľa platných predpisov. Podmienky VZN č. 1/2011 boli podľa § 6 ods. 1 VZN č. 1/2011 neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

Kontrolou bolo zistené, že obec postupovala pri prideľovaní bytov podľa schváleného VZN č. 1/2011. Výber nájomcov bol schvaľovaný uznesením OZ na základe návrhu výberovej komisie, ktorá posudzovala splnenie podmienok pre pridelenie nájomného bytu.

NKÚ SR odporučil obci zosúladiť VZN č. 1/2011 s platnou legislatívou.

Kontrolou boli preverené všetky žiadosti o pridelenie nájomného bytu v BD 6 b.j. v počte 34. Z toho na základe deviatich žiadostí došlo k uzavretiu nájomného vzťahu.

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 piatich prípadoch nevedela preukázať, že pri prideľovaní nájomných bytov skúmala príjmy osôb, ktorým byty prenajala a teda, že osoby, ktorým boli byty prenajaté spĺňali stanovené podmienky.

Obec v kontrolovanom období uzatvárala so všetkými nájomcami nájomné zmluvy na dobu určitú v trvaní jedného roka.

Pri obmene nájomcov obec zohľadňovala aj neplnenie kritéria príjmu na pridelenie sociálneho bývania z dôvodu nedostatku vhodných žiadostí. Od žiadostí o pridelenie bytu, schválených uznesením OZ v niektorých prípadoch žiadatelia odstúpili z dôvodu dlhej čakacej doby od podania žiadosti po pridelenie bytu v závislosti od kolaudácie nájomných bytov.

Podmienka § 12 ods. 2 zákona o dotáciách, podľa ktorého dobu nájmu možno dohodnúť najviac na 3 roky, resp. aj podmienka podľa § 12 ods. 6 citovaného zákona, ak o uzavretie nepožiada fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok, bola splnená.

Podmienka § 12 ods. 9 citovaného zákona, podľa ktorej nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu bola dodržaná. Kolaudačné rozhodnutie bolo právoplatné od 27.3.2013 a nájomné zmluvy boli uzavreté 19.7.2013.

Nájomné zmluvy obsahovali všetky povinné náležitosti podľa § 686 Občianskeho zákonníka a § 12 ods. 1 zákona o dotáciách s výnimkou zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý bol uvedený len v preberacom protokole o prevzatí a odovzdaní bytu a nebol neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Tento nedostatok sa týkal nájomných zmlúv uzavretých v roku 2013 a 2014 a bol odstránený po kontrole vykonanej z úrovne ŠFRB v roku 2014.

Pred uzavretím nájomných zmlúv obec ani v jednom prípade nevykonala predbežnú finančnú kontrolu, čím porušila § 6 ods. 1 a § 9 ods. 1 písm. a) a e) zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole a vnútornom audite“).

Finančná zábezpeka

Obec zahrnula do nájomných zmlúv podmienku uhradiť finančnú zábezpeku vo výške päťmesačného nájomného na osobitný účet obce, čo bolo v súlade s § 12 ods. 7 zákona o dotáciách, podľa ktorého nájomná zmluva, môže obsahovať dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného.

Oznámenie o výške zábezpeky a stanovenie lehoty na jej úhradu v mesiacoch marec - máj 2013 zaslala obec listom prvým nájomcom pred uzavretím nájomného vzťahu. Nájomné zmluvy s prvými nájomcami boli podpísané 19.07.2013 a zábezpeka bola na určený účet obce zložená nájomcami prevodom, resp. v hotovosti v mesiacoch marec až máj 2013, t.j. skôr ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Uvedené zistenie sa týkalo piatich zo šiestich kontrolovaných prípadov v prípade prvých nájomných vzťahov. Tým bol porušený § 12 ods. 7 zákona o dotáciách, podľa ktorého lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 dní kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

Obec mala zriadený osobitný bankový účet na vedenie finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov. Na tomto účte boli zložené prostriedky za dva bytové domy vo vlastníctve obce. Účet bol používaný aj na iné účely. V niektorých prípadoch boli na tento účet zasielané omylom úhrady nájomného nájomcami. V prípade nedostatku finančných zdrojov obec používala prostriedky účtu na úhradu bežných prevádzkových výdavkov, ako napr. mzdy a odvody, energie a služby rôzneho charakteru.

Tým, že obec používala prostriedky z finančnej zábezpeky zloženej nájomcami na úhradu svojich bežných výdavkov, nekonala v súlade s § 12 ods. 8 zákona o dotáciách, podľa ktorého finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

Zároveň porušila § 7 ods. 1 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy“), podľa ktorého sa takéto výdavky hradia z rozpočtu obce.

Nedostatky pri vyberaní a používaní prostriedkov finančnej zábezpeky mali za následok zároveň porušenie povinností žiadateľa uvedené v čl. V ods. 1 písm. i) zmluvy o dotácii, podľa ktorého obec ako žiadateľ sa zaviazala nájomné byty v stavbe prenajať v súlade s § 12 zákona o dotáciách.

Pri účtovaní krátkodobých záväzkov za prijaté finančné zábezpeky od nájomcov nedodrжал kontrolovaný subjekt § 44 ods. 5 postupov účtovania, keď účtoval na účte 325 – Ostatné záväzky, ktorý je obsahovo vymedzený na účtovanie záväzkov z obchodných vzťahov. Tým porušil § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve.

Prehodnocovanie žiadostí

Právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy podľa § 12 ods. 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania bolo upravené v čl. III ods. 2 a 3 nájomnej zmluvy. Obec ako prenajímateľ upravil povinnosť pre nájomcu podať žiadosť v prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy minimálne 60 dní pred ukončením jej platnosti.

Žiadosť o opakovaný nájom zo šiestich pôvodných nájomcov bola podaná v štyroch prípadoch. Zmluvná podmienka podať žiadosť o predĺženie zmluvy minimálne 60 dní pred ukončením jej platnosti nebola splnená v troch zo štyroch žiadostí a jedna žiadosť bola bez vyznačenia dátumu a preto sa podmienka nedala vyhodnotiť. Obec oneskorene podané žiadosti akceptovala a nájomnú zmluvu na dobu určitú jedného roka opätovne uzavrela. V jednom prípade došlo k zmene nájomcu.

V priebehu kontrolovaného obdobia došlo vo všetkých kontrolovaných bytoch k realizovaniu opakovaného uzatvorenia zmlúv, resp. k uzatvoreniu zmluvy s novými nájomcami.

Opakované prehodnocovanie žiadostí u bývajúcich nájomcov nebolo realizované komisionálne. Uzavretie zmlúv starosta telefonicky konzultoval s poslancami OZ, ktorí boli aj členmi výberovej komisie. Písomné záznamy z prehodnocovania žiadostí neboli vyhotovované.

Obec si nesplnila povinnosť uvedenú v § 12 ods. 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania, keď o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy neinformovala nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Podľa vyjadrenia starostu plnenie povinnosti zabezpečila obec článkom č. III. ods.2 a 3 nájomnej zmluvy.

Tým, že obec nedodrжала pri pridelovaní a využívaní bytov podmienky stanovené v zákone o dotáciách a podmienky stanovené v zmluve o poskytnutí dotácie, porušila finančnú disciplínu podľa § 31 ods. 1 písm. n) zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o rozpočtových pravidlách verejnej správy“). Porušenie sa vzťahovalo k celej výške dotácie poskytnutej ministerstvom v sume 51 190,00 eur.

Zhodnotenie postupu pridelovania bytov

Podľa VZN č. 1/2011 mal o pridelovaní bytov rozhodovať starosta na základe návrhu OZ. Uznesením OZ č. B/17/2012 z 11.10.2012 bol schválený zoznam pre uzavretie prvých nájomných vzťahov v BD 6 b.j. Zo schváleného zoznamu boli uzavreté v roku 2013 nájomné zmluvy so štyrmi nájomcami. V prípade nájomcov bytu č.3 a č. 6 boli uzavreté zmluvy s osobami, o ktorých rozhodol starosta na základe posúdenia žiadostí pre skôr postavený bytový dom, ktorým nebolo vyhovené, resp. išlo o náhradníkov pokiaľ vybratí žiadatelia odstúpili alebo nezložili požadovanú finančnú zábezpeku.

Žiadosti o pridelenie bytu boli evidované samostatne podľa žiadateľov, keďže niektorí podávali žiadosť opakovane, resp. žiadali o výmenu bytu a pod. Nebol zostavovaný žiadny poradovník, resp. osobitný zoznam žiadostí. Po doručení boli žiadosti zaregistrované v poštovej knihe a boli im pridelené čísla došlej pošty.

Z posudzovania žiadostí, resp. plnenia kritérií pre pridelenie bytu neboli vyhotovované žiadne zápisy. Podmienku plnenia príjmov podľa VZN č. 1/2011 mali uchádzači o byt preukazovať až po zostavení poradia uchádzačov schváleného OZ. Zostavenie poradia uchádzačov pre BD 6 b.j. s výnimkou jedného uznesenia OZ z roku 2012 nebolo preukázané.

Postup pri prideľovaní bytov obci nebol prehľadný. Nebol vedený a zostavovaný poradovník žiadostí na základe plnenia kritérií. Bol vytvorený priestor pre korupciu a klientelizmus.

Pri obmene nájomníkov rozhodovali členovia výberovej komisie – poslanci OZ po porade so starostom formou telefonického odsúhlasenia. Väčšinou bola k dispozícii len jedna vhodná žiadosť. K výmene nájomcov došlo v kontrolovanom období v troch prípadoch najmä z dôvodu slabej platobnej disciplíny nájomcov a následnej nutnosti vymáhať nedoplatky súdnou cestou, resp. formou exekúcie. Obec nemala dostatok vhodných žiadateľov na obsadenie všetkých bytov, najmä jednoizbových.

NKÚ SR odporučil obci zaviesť prehľadný poradovník žiadostí o pridelenie bytu na základe plnenia kritérií výberu.

3. Využívanie nájomných bytov

Stanovenie cien nájmu bytov

Kontrolným prepočtom bolo zistené, že maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných obcou z prostriedkov ŠFRB a dotácie ministerstva stanovená podľa § 2 ods. 1 Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov (ďalej len „opatrenie č. 01/R/2008“), ktorá predstavuje 5 % z obstarávacej ceny bytu bola v sume 32,77 eur/m² podlahovej plochy bytu, t.j. mesačne 2,73 eur/m². Podľa § 2 ods. 2 opatrenia č. 01/R/2008 sa do obstarávacej ceny na účely výpočtu započítala cena stavby, cena projektovej dokumentácie a inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby, čo v uvedenom prípade bolo 209 970,58 eur. Podlahová plocha bytov predstavovala spolu 320,34 m².

Obec pri stanovení nájomného v nájomných bytoch postavených s podporou dotácie zo štátneho rozpočtu a úveru ŠRFB neprekročila maximálnu cenu stanovenú opatrením č. 01/R/2008.

Nájomné stanovené obcou sa pohybovalo v závislosti od veľkosti bytu v rozmedzí od 2,18 do 2,32 eur/m²/mesiac. V tejto cene celkového nájomného boli zahrnuté aj platby do fondu opráv, poistenie budovy a služby požiarneho technika. Cena tzv. čistého nájomného bola v rozmedzí 1,88 – 2,05 eur/m²/mesiac.

Suma úhrady nájmu a fondu prevádzky, údržby a opráv po sčítaní tvorila nižšiu sumu ako 5 % z obstarávacej ceny bytu, t. j. ceny boli stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.

NKÚ SR odporučil obci nevyberať prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv od nájomcov ako osobitnú položku, ale zahrnúť ich priamo do ceny nájmu tak, aby vybrané nájomné okrem splátok úrokov a istiny úveru pokrývalo aj výdavky na jeho tvorbu.

Pohľadávky za nájomné

Kontrolná skupina NKÚ SR preverila plnenie povinností nájomcov na 100 % platbách za nájomné, ktoré sa týkali obdobia od prvého prenajatia bytov do 30.06.2015, čo zodpovedalo počtu 124 platieb v celkovej sume 15 346,56 eur.

Obec mala vytvorenú pomocnú evidenciu, v ktorej sledovala predpis a úhrady nájomného vrátane výpočtu úrokov z omeškania pri oneskorených platbách podľa jednotlivých bytov. Pomocná evidencia nebola prepojená na účtovnú evidenciu. Platby za nájomné boli účtované na samostatnom analytickom účte vytvorenom v rámci účtu 378 – Iné pohľadávky pod názvom „Nájomné 6 b. j.“. Na príslušnom analytickom účte obec účtovala o predpise pohľadávok za nájomné až v deň ich úhrady. Z uvedeného dôvodu bol na analytickom účte pohľadávok za nájomné vykazovaný permanentne nulový zostatok.

Predpis pohľadávok za nájomné nebol účtovaný pri vzniku pohľadávky t.j. ku dňu splatnosti nájomného, čo bolo v rozpore s § 2 ods. 1 postupov účtovania. Nedodržaním postupov účtovania kontrolovaný subjekt porušil § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve.

Okrem toho mala obec vytvorený analytický účet, na ktorom sledovala predpis a úhrady za službu dodávka elektrickej energie pre nájomníkov BD 6 b.j.

Podľa vyjadrenia starostu z 08.07.2015 obec zabezpečovala dodávku elektriny pre domácnosti nájomcov do januára 2014. Po ukončení zabezpečovania tohto plnenia vymáhala finančné prostriedky z ročného vyúčtovania spotrebovanej elektriny. Ku dňu kontroly NKÚ SR predstavovali nedoplatky za dodanie elektriny spolu 1 168,16 eur okrem dvoch nájomcov, voči ktorým je vedené súdne konanie. V účtovnej evidencii však na príslušnom analytickom účte pohľadávok za elektrinu bol vykazovaný nulový zostatok.

Z titulu neplatenia nájomného bol k 31.12.2014 ukončený nájomný vzťah s dvoma nájomcami, ktorí boli obci dlžní spolu 2 027,98 eur. Nedoplatky vymáhané súdnou cestou sa týkali úhrady za nájomné, dodávku elektriny, ktorú obec zabezpečovala v rámci služieb spojených s užívaním bytu a vývoz žumpy. V prípade nájomcu bytu č. 4 obec vymáhala dlžnú sumu 997,50 eur s príslušenstvom. Návrh na vydanie platobného rozkazu bol podaný na Okresný súd Košice -okolie 20.02.2015. V prípade nájomcu bytu č. 2 bol prípad postúpený právnikovi, ktorý pripravuje návrh na vydanie platobného rozkazu na dlžnú sumu 1 030,48 eur s príslušenstvom za nájomné, elektrinu a vývoz žumpy.

Tieto pohľadávky obec v účtovnej evidencii nevykazovala počas celého kontrolovaného obdobia. Neúčtovaním pohľadávok za nájomné v období, s ktorým vecne a časovo súviseli, nepostupovala obec v súlade s § 3 ods. 1 a ods. 2 zákona o účtovníctve a porušila § 8 ods. 1 citovaného zákona, keď účtovníctvo nevedla úplne.

K 30.06.2015 nedoplatky v BD 6 b. j. dosiahli sumu 1 712,17 eur, z toho nájomné 424,01 eur a týkali sa štyroch nájomcov. Keďže takmer dve tretiny nájomcov kontrolovaného objektu má slabú platobnú disciplínu, o čom svedčí počet neplatičov a výška nedoplatkov za nájomné a služby, má obec neustále problémy s finančným pokrytím splátok úveru zo ŠFRB a služieb pre bytový dom. Keďže ide o malú obec s nízkou sumou rozpočtu, má platobná disciplína nájomcov významný podiel na platobnej schopnosti obce ako vlastníka a prenajímateľa nájomných bytov.

Obec vymáhala nedoplatky zasielaním upomienok a výziev, resp. uzatváraním splátkových kalendárov.

Pri omeškaní platieb nájomného a záloh za služby obec vyúčtovala aj úroky z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, a to v prípade ak nájomca nezaplatil do piatich dní po splatnosti, ktorá bola stanovená do 15. dňa kalendárneho mesiaca (čl. IV ods. 3 a 4 nájomných zmlúv).

Informáciu o výške úrokov z omeškania obec oznamovala nájomcom ústnou formou pri úhrade omeškaného nájomného v hotovosti do pokladne obce. Úroky z omeškania vymáhala od dlžníkov len do konca roka 2014.

V roku 2015 si obec neuplatňovala a nevymáhala od nájomcov úroky z omeškania za oneskorene uhradené platby nájomného, čím nepostupovala v súlade s § 7 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí, keď nepoužila všetky právne prostriedky na ochranu majetku v nadväznosti na ustanovenie § 697 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Neuplatnené úroky z omeškania za obdobie 1. polroka 2015 podľa vyčíslenia obce dosiahli sumu 332,44 eur.

V čase trvania nájomných vzťahov v kontrolovanom období nemusela obec zabezpečiť náhradné ubytovanie pre nájomcu, resp. členov jeho domácnosti.

V nájomných zmluvách obec dohodla v časti Zánik nájmu podmienku, podľa ktorej nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu uplynutím doby nájmu.

Obec po skolaudovaní stavby uzavrela nájomné zmluvy s nájomcami na dobu určitú v trvaní jedného kalendárneho roka. Ročné zmluvy uzatvárala aj pri opakovaných prenájmoch s pôvodnými nájomcami, resp. aj s nájomcami po obmene. Pre nedostatok vhodných žiadateľov, schopných zo svojich príjmov aj splácať nájomné, bolo v dobe od skolaudovania stavby až do výkonu kontroly problematické byty obsadiť vhodnými osobami. Obec z titulu vysokých nedoplatkov bola nútená ku koncu roka 2014 ukončiť nájomný vzťah u dvoch nájomcov.

V období od 01.04.2015 do 30.06.2015 bol jeden jednoizbový byt neobsadený. O jednoizbové byty bol zo strany žiadateľov o pridelenie bytu trvale nižší záujem.

Obsadenosť bytov v kontrolovanom BD 6 b.j. k 30.6.2015 dosiahla 91,67 %, pričom v rokoch 2013 a 2014 bola 100 %.

U piatich bytov bol nájomný vzťah obnovený s pôvodnými nájomcami, prehodnocovanie podmienok v komisii nebolo osobitne vykonané a starosta obce uzavretie zmlúv telefonicky odsúhlasil s poslancami OZ. Z obnoveného nájmu bol jeden, ktorý bol ukončený v roku 2014 pre vysoký stav nedoplatkov, tak ako bolo uvedené vyššie.

Obnovenie nájomných vzťahov, ktoré sa končili k 18.07.2015 v štyroch prípadoch, bolo v priebehu výkonu kontroly predĺžené o ďalší kalendárny rok. Prehodnocovanie ostatných nájomných vzťahov nebolo aktuálne.

Tabuľka č. 1 Prehľad o vlastníckej štruktúre bytov

	Spolu	V súkromnom vlastníctve	Vo verejnom vlastníctve	Podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci/meste v %
Počet bytov v obci pred výstavbou nájomných bytov:	9	0	9	100
Počet bytov v obci po výstavbe nájomných bytov:	15	0	15	100
Prírastok/úbytok:	6	0	6	x

Podiel bytov vo verejnom vlastníctve ostal aj po výstavbe BD 6 b.j. nezmenený a predstavoval 100 %. Pred výstavbou kontrolovaných nájomných bytov sa v obci nachádzalo deväť nájomných bytov, z toho osem bytov novopostavených za pomoci štátnej podpory v rámci rekonštrukcie budovy bývalej ubytovne a jeden tzv. učiteľský byt, ktorý nebol predmetom rekonštrukcie. Prírastok bytov bol v počte šesť. V súčasnosti obec vlastní 15 nájomných bytov.

K 30.06.2015 pribudlo v evidencii osôb s trvalým pobytom v obci celkom 14 osôb v dôsledku výstavby a prenájmu nájomných bytov v BD 6 b.j.

Výstavba nájomných bytov mala kladný vplyv na vekové zloženie obyvateľstva, keďže do obce sa prisťahovali najmä mladé rodiny s deťmi.

4. Správa a údržba nájomných bytov

Obec vykonávala správu nájomných bytov vo vlastnej réžii. Činnosti spojené so správou zabezpečovali starosta a administratívna pracovníčka obecného úradu.

Fond prevádzky, údržby a opráv

Obec ako vlastníč nájomných bytov netvorila fond prevádzky, údržby a opráv v predpísanej výške, t.j. minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, čím porušila § 18 ods. 2 zákona o dotáciách a čl. V ods. 1 písm. p) zmluvy o poskytnutí dotácie.

Obstarávacia cena nájomných bytov BD 6 b.j. bola 209 970,58 eur, z čoho 0,5 % predstavuje 1 049,85 eur na minimálnu ročnú tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv.

Kontrolou bolo zistené, že obec v rámci nájomných zmlúv zahrnula do nájomného tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 10 % zo stanoveného nájomného. Suma uhradená nájomcami na tento účel dosiahla za rok 2013 výšku 336,82 eur (šesť mesiacov), za rok 2014 výšku 619,69 eur a za 1.polrok 2015 výšku 313,17 eur. Tieto prostriedky v účtovníctve sledovala na dvoch analytických účtoch vytvorených osobitne pre sledovanie hotovostných aj bezhotovostných platieb. Podľa účtovných kníh nebolo použitie týchto prostriedkov na uvedených účtoch v rokoch 2013 – 2015 evidované.

Prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv uhradili nájomníci ako súčasť dohodnutého nájomného. Obec ako vlastník nájomných bytov tvorbu fondu do úrovne minimálne 0,5 % z obstarávacej ceny bytu nedoplnila z rozpočtu obce.

Údržba bytového domu

Obec zabezpečovala správu a údržbu bytového domu vo vlastnej réžii prostredníctvom svojich zamestnancov, resp. aktivačných pracovníkov. Správa a údržba zahŕňala vedenie účtovníctva a evidencie platieb za bytový dom, bežnú údržbu nebytových priestorov, kosenie a čistenie príľahlých priestranstiev, odpratávanie snehu, zabezpečenie osvetlenia spoločných priestorov, čerpanie pitnej vody zo studne. Výdavky na tieto činnosti hradila obec zo svojho rozpočtu, pričom nevedela vyčíslieť podiel, ktorým sa výdavky na správu a údržbu bytového domu podieľali na celkových výdavkoch obce, ani ich celkovú sumu. Na základe tejto skutočnosti nebolo možné presne zistiť, či príjmy z nájomného pokrývali výdavky, ktoré obec v súvislosti s bytovým domom musela vynaložiť.

Byty boli súčasťou polyfunkčného objektu, v ktorom sa nachádzal aj obecný úrad a kultúrny dom a ktorý bol bez výťahu. Príprava tepla a teplej vody bola pre každý byt zabezpečovaná individuálne, keďže každý byt mal svoj elektrický kotel.

Z dôvodu, že bytový dom bol skolaudovaný v relatívne nedávnej dobe, zatiaľ si nevyžadoval významnejšie náklady na opravu a údržbu. Objekt bol napojený na žumpu a pitná voda bola obcou pre nájomné byty poskytovaná bezplatne z vlastnej studne.

V rámci nákladov vynaložených na správu a údržbu bytového domu z rozpočtu obce vedel kontrolovaný subjekt vyčíslieť len náklady spojené s čistením kanalizácie a zabezpečením cisterny vody v prípade nedostatku vody vo vlastnej studni. Tieto náklady predstavovali v roku 2013 sumu 527,46 eur, v roku 2014 to bolo 1 153,62 eur a v roku 2015 suma 276,00 eur.

5. Splácanie podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB

Podľa úverovej zmluvy predstavovala suma poskytnutého úveru 153 583,10 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 493,98 eur za predpokladu riadneho a včasného splácania úveru, počet mesačných splátok bol 359.

Kontrolou bolo zistené, že obec mala problém so splácaním dlhu už od uzavretia úverovej zmluvy z dôvodu nedostatku finančných zdrojov. Obec neuhradila v stanovenom termíne ani prvú splátku. Žiadosť o odklad splátok obec zaslala 21.10.2011. ŠFRB po preverení príjmovej situácie obce uzavrel s obcou 16.12.2011 dodatok č. 1 k úverovej zmluve, ktorého predmetom bol odklad splácania úveru v období od 01.11.2011 do 30.04.2012 a zmena výšky mesačnej splátky na sumu 506,17 eur od mája 2012. Obec naďalej neplnila podmienky splácania. V roku 2012 uhradila len jednu splátku v mesiaci júl. V roku 2013 uhradila šesť splátok v sume 3 037,02 eur a jednu mimoriadnu splátku 337,45 eur.

V obci bola vykonaná následná finančná kontrola zo ŠFRB v dňoch 01.10.-02.10.2014, ktorej predmetom bolo dodržiavanie zmluvných podmienok úverovej zmluvy. Išlo o mimoriadnu kontrolu z dôvodu nesplácania úveru. Podľa správy o výsledku kontroly pri čerpaní úveru neboli zistené rozdiely. V čase kontroly bolo neuhradených 15 splátok – z toho istina 5 678,43 eur a úrok 1 914,12 eur, t.j. spolu 7 592,55 eur. Počet dní najstaršie omeškanej splátky bol 431. Neuplatnené úroky z omeškania boli 444,18 eur. Podľa správy obec ako dlžník komunikovala s veriteľom ŠFRB

formou žiadosti o odklad splátok úveru – výsledkom bol dodatok č. 1 k úverovej zmluve zo 16.12.2011, žiadosťou o splátkový kalendár z 11.02.2013. Kontrola konštatovala porušenie finančnej disciplíny nedodržaním podmienok úverovej zmluvy v bode 5.1 a 5.2, t.j. nedodržaním riadneho a včasného splácania poskytnutého úveru.

Obec prijala na základe uvedenej kontroly opatrenia, ktoré spočívali v sprísnení finančnej disciplíny voči nájomníkom, ktoré oznámila ŠFRB.

Obec uzatvorila 23.11.2014 so ŠFRB dohodu o splatení dlhu. Obec na základe úverovej zmluvy uhradila v prospech ŠFRB iba časť splatnej pohľadávky, pričom ku dňu 15.10.2014 jej dlh na zameškaných splátkach dosiahol 7 737,66 eur a úroky z omeškania 479,80 eur. Záväzok z titulu zostatku istiny bol v sume 148 706,66 eur (úver 153 583,01 eur). Obec uznala tento dlh a zaviazala sa zaplatiť dlh spolu s úrokom z omeškania v pravidelných mesačných splátkach 228,26 eur. Splátky mali byť poukazované k 15. dňu mesiaca (s dátumom prvej splátky 15.12.2014, 35 splátok dohodnutých spolu – dátum poslednej splátky 15.11.2017). Dlh mohol byť zaplatený v splátkach alebo jednorázovo pri zlepšení ekonomickej situácie. Súčasťou dohody bola povinnosť riadne splácať aj anuitné mesačné splátky. Pri omeškaní alebo čiastočnom splnení jednej splátky na zameškaných splátkach má za následok splatnosť dlhu na zameškaných splátkach v celom rozsahu.

V rámci kontroly splácania podpory zo ŠFRB bolo spolu preverených 14 dokladov v celkovej sume 10 299,71 eur.

Splácanie úveru bolo kontrolou NKÚ SR detailne preverené na splátkach roku 2014. Kontrolou bolo zistené, že obec uhrádzala v roku 2014 záväzky voči ŠFRB splatné v roku 2013. V roku 2014 uhradila podľa výpisov z úveru ŠFRB, ktorý bol vedený v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, deväť splátok po termíne za obdobie 01/2013 až 09/2013 po 506,17 eur. V lehote splatnosti uhradila prvú splátku 228,26 eur podľa dohody o splatení dlhu uzatvorenej 23.11.2014. Za rok 2014 uhradila spolu sumu 4 783,79 eur.

K 31.12.2014 predstavoval zostatok nesplatennej istiny úveru 147 193,54 eur, pričom počet omeškaných splátok bol 14 v celkovej sume 7 086,38 eur.

Nedodržaním zmluvne dohodnutého spôsobu splácania úveru porušila obec článok V. ods. 5.1 a 5.2 úverovej zmluvy, čím 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 účtovných dokladov bolo zistené, že obec pred úhradou splátok úveru nevykonávala predbežnú finančnú kontrolu, čím konala v rozpore s § 6 ods. 1 a § 9 ods. 1 písm. a) a e) zákona o finančnej kontrole a vnútornom audite.

Účtovné doklady, na základe ktorých obec účtovala o splácaní istiny a úrokov z úveru ŠFRB neobsahovali všetky povinné náležitosti uvedené v § 10 ods. 1 písm. f) a g) zákona o účtovníctve.

Úroky z úveru boli v rozpočte obce nesprávne triedené ako výdavkové finančné operácie spolu s istinou na podpoložke 821 007 – Splácanie tuzemskej istiny z ostatných úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí dlhodobých namiesto správnej podpoložky 651003 – Splácanie úrokov v tuzemsku subjektu verejnej správy. V roku 2014 suma nesprávne triedených úrokov bola vo výške 1 151,01 eur. Nesprávnym triedením výdavkov spojených s úhradou úrokov z úveru ŠFRB porušila obec § 4 ods. 7 zákona o rozpočtových pravidlách územnej správy v nadväznosti § 4 ods. 4 zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy.

Nerozčlenenie splátok úveru na istinu a úrok v účtovníctve malo za následok aj nesprávne účtovanie úrokov z úveru na účet 479 - Ostatné dlhodobé záväzky. Nezaúčtovaním úrokov z úveru do nákladov nepostupovala obec v súlade s § 63 ods. 2 postupov účtovania, podľa ktorého sa na ťarchu účtu 562 – Úroky účtuje platobná povinnosť z dôvodu úrokov voči bankám, čím porušila § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve.

Nesprávnym účtovaním a vykazovaním úrokov z úveru ŠFRB došlo k skresleniu ekonomických informácií uvedených v účtovnej závierke a finančných výkazoch o plnení rozpočtu za rok 2014.

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	Spolu
Príjmy spolu	-	-	6 719,45	10 338,13	4 424,98	21 482,56
- z nárastu podielových daní	-	-	nezistené	nezistené	nezistené	nezistené
- z nájmu	-	-	3 880,66	7 449,11	4 298,42	15 628,19
- iné	-	-	2 838,79	2 889,02	126,56	5 854,37
Výdavky spolu	493,98	506,17	11 729,04	16 917,99	8 682,83	38 330,01
- na správu a údržbu bytov	-	-	527,46	1 153,62	276,00	1 957,08
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	493,98	506,17	3 374,47	4 783,79	3 900,41	13 058,82
- iné	-	-	7 827,11	10 980,58	4 506,42	23 314,11
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	- 493,98	- 506,17	- 5 009,59	- 6 579,86	-4 257,85	-16 847,45

Z tabuľky č. 2 vyplýva, že obstaranie bytov malo v kontrolovanom období negatívny vplyv na finančnú situáciu obce. Príjmy z nájomného, resp. ostatné súvisiace príjmy za ďalšie poskytované plnenia a služby (napr. odvoz odpadu, čistenie žumpy, dovoz pitnej vody cisternou) nepostačovali na pokrytie výdavkov a museli byť znášané z rozpočtu obce. Príjmy z nárastu podielových daní nebolo možné zistiť. Výdavky vyčíslené obcou v položke „iné“ obsahujú kvalifikovaný odhad nákladov vynaložených na správu vykonávanú starostom a administratívnu pracovníčkou obecného úradu mzdy a odvody v podiele 1/3 fondu pracovného času a poistenie bytového domu.

Negatívna bilancia za obdobie 2011-2015 predstavuje k 30.06.2015 spolu 16 847,45 eur.

NKÚ SR odporučil obci upraviť výšku nájomného pri dodržaní maximálnej ceny nájomného tak, aby boli pokryté okrem úveru aj všetky náklady spojené so správou a údržbou nájomného bytového domu a všetkých jeho súčastí, ktoré je potrebné v účtovníctve osobitne sledovať.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali dňa 21.08.2015

Ing. Beatrica Böhmová
vedúca kontrolnej skupiny

Ing. Miroslav Rejdovjan
člen kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa 31.08.2015

Daniel Stančík
starosta obce Slanská Huta

Príloha č. 1

**Fotodokumentácia budovy BD 6 b.j.
Prestavba II.NP objektu obecného úradu a kultúrneho domu v obci Slanská Huta**

