

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo poverenia: 1410/01
Zo dňa: 01.06.2015

Počet výťahov: 2
Výtlačok číslo: 1
Počet strán: 14
Počet príloh: 1

Z-008280/2015/1100/HZA



PROTOKOL

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

Obec Tešedíkovo

Nitra august 2015

Zhrnutie:

Obnova a rozšírenie bývania vo verejnom vlastníctve je celospoločensky významnou témou, dotýkajúcou sa nielen zlepšovania sa 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:

- nedodržanie platných postupov účtovania,
- nájomné zmluvy neobsahovali všetky zákonné náležitosti,
- uzatvorenie nájomných zmlúv bolo zrealizované pred vydaním právoplatného kolaudačného rozhodnutia na užívanie stavby,
- neuskutočňovanie predbežnej finančnej kontroly na nájomných zmluvách,
- neevidovanie správnej výšky pohľadávok vyplývajúcich z nájomných vzťahov,
- netvorenie ročného fondu opráv v zákonne stanovenej výške.

Na základe uskutočnenej kontroly NKÚ SR odporučil obci:

- v prípadoch dlhodobejšieho meškania s úhradami nájomného a služieb s ním spojených vypracovávať písomnú dohodu s nájomcami o splátkach,
- aktualizovať všeobecne záväzné nariadenie obce vzťahujúce sa k nájomným bytom,
- pokryť vybratým nájomným aj výdavky na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv.

Podľa poverenia predsedu Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky č. 1410/01 z 01.06.2015 vykonali:

Ing. Zuzana Hičáková, vedúca kontrolnej skupiny
Ing. Erika Grznárová, členka kontrolnej skupiny

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

Kontrola bola vykonaná v čase od 12.06.2015 do 04.08.2015 v kontrolovanom subjekte

**Obec Tešedíkovo, Tešedíkovo 860, 925 82 Tešedíkovo
IČO 00306215**

za kontrolované obdobie rokov 2011 – 2015 a v prípade potreby objektívneho zhodnotenia kontrolovaných skutočností aj súvisiace obdobie.

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

Predmetom kontroly bolo obstaranie, pridelovanie, využívanie, správa a údržba nájomných bytov a splácanie podpory poskytnutej zo ŠFRB.

Počas výkonu kontroly bolo zistené:

Obec Tešedíkovo (ďalej aj „obec“), okres Šaľa, Nitriansky samosprávny kraj, je samostatný územný samosprávny a správny celok SR, ktorá je právnickou osobou samostatne hospodáriacou s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami. Jednou zo základných úloh obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov.

Obec financuje svoje potreby predovšetkým z vlastných príjmov, dotácií, zo štátneho rozpočtu a ďalších zdrojov. Na plnenie rozvojového programu obce alebo na plnenie inej úlohy, na ktorej má záujem štát, možno obci poskytnúť štátnu dotáciu. Obec zabezpečovala výkon samosprávnych činností podľa štatútu obce, všeobecne záväzných nariadení a ďalších dokumentov obce. K 31.12.2014 mala 3 745 obyvateľov.

Obec mala vypracovaný rozvojový program s názvom „Program rozvoja bývania obce Tešedíkovo“, ktorý bol dlhodobou plánovacou a súčasne prvou verziou dokumentu spracovanou na konkrétne podmienky obce s dlhodobejším výhľadom riešenie rozvoja bývania v obci do roku 2020.

Keďže zámerom obce bolo zabrániť úbytku obyvateľstva, hlavne odchodu mladých ľudí z obce, boli v nej postupne vystavané nájomné domy so 102 nájomnými bytmi, s ktorých výstavbou obec začala už od roku 2002. Posledný postavený nájomný dom mal 24 nájomných bytov, resp. 24 bytových jednotiek (ďalej aj „24 b. j.“), ktoré boli stavebne a nájomne realizované v rozpätí rokov 2009 – 2013 a boli predmetom tejto kontroly.

Obecným zastupiteľstvom (ďalej len „OZ“) bol 15.12.2009 uznesením č. 116/OZ/2009 schválený investičný zámer výstavby 24 b. j. Následne obec podala žiadosť o poskytnutie podpory na ŠFRB v zmysle zákona č. 607/2003 Z. z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“), ktorej nebolo vyhovené. V nasledujúcom roku OZ opätovne odsúhlasilo výstavbu 24 b. j. 11.01.2011 uznesením č. 26/OZ/2011 s tým, že pri výstavbe 24 b. j. použije vlastné finančné prostriedky vo výške 3 326,08 eur. Obec v roku 2011 podala dve žiadosti o poskytnutie finančných prostriedkov na výstavbu 24 b. j. s celkovými oprávnenými nákladmi stavby v sume 1 054 800,64 eur - žiadosť o poskytnutie podpory na ŠFRB podanú 17.01.2011 a žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MDV a RR SR“) prostredníctvom Krajského stavebného úradu v Nitre podanú v ten istý deň (ďalej aj „žiadosti“). Na základe akceptovania týchto žiadostí, boli s obcou uzatvorené dve zmluvy:

- zmluva so ŠFRB č. 405/216/2011 o poskytnutí podpory vo forme úveru a nenávratného príspevku (ďalej len „úverová zmluva“) s nadobudnutím platnosti a účinnosti 14.06.2011, ktorej predmetom bolo poskytnutie podpory vo forme úveru v sume 779 934,40 eur a nenávratného príspevku v sume 7 840,00 eur na výstavbu nájomných bytov podľa projektovej dokumentácie schválenej v stavebnom konaní podľa zákona o ŠFRB a § 497 a nasledujúcich zákona č. 513/ /1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov na základe žiadosti obce č. 216/Ž/2011,
- zmluva s MDV a RR SR o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov č. 0061-PRB/2011 (ďalej len „zmluva o poskytnutí dotácie“) s nadobudnutím platnosti a právoplatnosti 10.06.2011, ktorej predmetom bolo poskytnutie finančných prostriedkov formou dotácie v sume 263 700,00 eur podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“) na účel obstarania nájomných bytov.

1. Obstaranie nájomných bytov

Obec ako verejný obstarávateľ vykonala verejné obstarávanie stavebných prác v zmysle platného zákona č. 25/2006 o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“) na výstavbu nájomných bytov 24 b. j. v roku 2009. Víťazom verejnej súťaže na zhotoviteľa stavby sa stala ponuka s najnižšou cenou v sume 1 020 520,83 eur. S úspešným uchádzačom bola 23.12.2009 uzatvorená zmluva o dielo č. 8/2009 (ďalej aj „ZoD“). K ZoD bol vypracovaný dodatok č. 1 z 05.01.2011, predmetom ktorého bola zmena termínov plnenia začatia výstavby z 06/2010 na 06/2011, ukončenia výstavby z 12/2011 na 12/2012 a zmena ceny diela, ktorá bola v dôsledku zmeny sadzby DPH navýšená na sumu 1 029 096,64 eur.

Kontrolou dodržiavania postupov pri vykonaní verejného obstarávania pri zadávaní zákazky na dodanie tovaru a stavebných prác podľa zákona o verejnom obstarávaní neboli zistené nedostatky.

Kontrolou podmienok vyplývajúcich pre obec z úverovej zmluvy a zmluvy o poskytnutí dotácie bolo zistené, že:

- účel, na ktorý boli poskytnuté finančné prostriedky vo forme úveru a nenávratného finančného príspevku bol dodržaný zrealizovaním stavby 24 b. j.,
- termín na ukončenie stavby bol 12/2012, zhotoviteľ stavby dielo dodal 17.12.2012 preberajúcim a odovzdávajúcim protokolom s termínom odstránenia nedorobkov do 30.01.2013, čím bola dodržaná lehota výstavby maximálne 24 mesiacov odo dňa poskytnutia podpory obci zo ŠFRB,

- termín kolaudácie stavby bol dodržaný vydaním právoplatného kolaudačného rozhodnutia na povolenie užívania stavby s dátumom 04.03.2013,
- zabezpečenie úveru bolo obcou zrealizované formou záložnej zmluvy č. 0061 – PRB/2011/Z podľa č. V 904/2013 zo 04.06.2013 a zápisom záložného práva na príslušnom katastrálnom úrade.

Overenie plnenia ostatných podmienok vyplývajúcich zo zmlúv, je súčasťou nasledujúcich bodov protokolu o výsledku kontroly.

Súčasťou kontroly NKÚ SR bolo preverenie ceny obstarania stavby z účtovného hľadiska, z hľadiska zákona o ŠFRB a z hľadiska stanovenia výšky nájomného (bod 3. protokolu o výsledku kontroly). Súčasne bolo overené uskutočňovanie predbežnej finančnej kontroly v zmysle 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“) u všetkých došlých faktúr vo vzťahu k 24 b. j.

Cena stavby 24 b. j. uvedená v žiadostiach bola v sume 1 054 800,64 eur vrátane projektovej dokumentácie (25 704,00 eur), čo bola obstarávacía cena bytového domu a zároveň oprávnené náklady stavby.

Obstarávacía cena stavby z účtovného hľadiska bola overená kontrolou všetkých došlých faktúr za obdobie výstavby nájomného domu v rokoch 2009 – 2013. Kontrolou bolo zistené, že skutočná obstarávacía cena stavby bola 1 061 072,29 eur. Súčasťou obstarávacej ceny boli projektové, prieskumné, geologické a geodetické práce, náklady na prípojky (plyn, elektrina), stavebné práce a iné práce, ktoré vznikli v súvislosti so stavbou. Faktúry boli evidované na účte 042 - Obstaranie dlhodobého hmotného majetku, stavba bola do majetku zaradená 01.10.2013 na účet 021 – Stavby a bola vedená na samostatnej majetkovej karte s dobou odpisovania 20 rokov.

Kontrolnou skupinou NKÚ SR bolo zistené, že termínom začatia používania 24 b. j. bol 01.01.2013 (termín začiatku užívania bytov nájomcami), čiže pred samotným zaradením stavby do majetku obce, čím nebolo dodržané ustanovenie § 28 ods. 1 platného Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky (ďalej len „MF SR“) z 8. augusta 2007 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 VÚC v znení neskorších predpisov (ďalej len „postupy účtovania“), podľa ktorého sa na účte 042 účtuje obstarávaný dlhodobý hmotný majetok a jeho technické zhodnotenie do času jeho uvedenia do používania, v nadväznosti na ustanovenie § 4 ods. 2 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), podľa ktorého je účtovná jednotka povinná dodržiavať postupy účtovania, určené opatrením MF SR.

Ďalej bolo zistené, že pri tvorbe odpisového plánu 24 b. j. nebola obcou zohľadnená doba použiteľnosti tohto majetku, ktorá bola v bode 6.7 úverovej zmluvy stanovená najmenej na 30 rokov so zachovaním nájomného charakteru bytov v nájomnom dome, čím nebolo dodržané ustanovenie § 30 ods. 2 platných postupov účtovania, v zmysle ktorého sa dlhodobý hmotný majetok odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku, v nadväznosti na ustanovenie § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve, podľa ktorého je účtovná jednotka povinná dodržiavať platné postupy účtovania. Odpisovanie bytového domu malo byť určené minimálne po dobu 30 rokov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Obstarávacou cenou na účely zákona o ŠFRB bola pri výstavbe bytov cena za zhotovenie stavby vrátane ceny za projektové práce, ktorou bola suma 1 061 072,29 eur. Podlahovou plochou

bytov v počte 24 b. j. bola výmera 1 338,88 m², ktorá bola uvedená v projektovej dokumentácii a v žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB a súhlasila s výmerami uvedenými v nájomných zmluvách k jednotlivým bytom. Priemerná podlahová plocha bytov bola 55,79 m², čo bolo v súlade s ustanovením § 11 ods. 1 písm. b) zákona o dotáciách, keď priemerná podlahová plocha bytov nepresiahla 60 m².

Kontrolou realizácie predbežnej finančnej kontroly na došlých faktúrach súvisiacich s obstaraním stavby 24 b. j. neboli zistené nedostatky.

S uvedených údajov bola vypočítaná suma, ktorá bola skutočne vynaložená na 1 m² plochy bytu:

$$X = \frac{\text{cena obstarania bytov spolu}}{\text{celková podlahová plocha bytov (výmera)}} = \frac{1\,061\,072,29 \text{ eur}}{1\,338,88 \text{ m}^2} = 792,51 \text{ eur/m}^2$$

2. Pridelovanie nájomných bytov

Pridelovanie nájomných bytov v podmienkach obce upravovalo všeobecne záväzné nariadenie obce Tešedíkovo č. 3/2012 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu (ďalej len „VZN č. 3/2012“) a prílohou č. 1 k VZN č. 3/2012, v ktorej boli uvedené pravidlá a podmienky na pridelenie bytov. Obec používala bodové ohodnotenie žiadostí, so zohľadnením mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich (maximálne 55 bodov), za nezaopatrené dieťa 15 bodov (maximálne 45 bodov) a v prípade bodovej zhody bolo použité žrebovanie.

Na základe uznesenia OZ č. 87/OZ/2012 bola starostom vymenovaná päťčlenná komisia, ktorá vyhodnotila a zoradila žiadosti do poradovníka. Obci bolo doručených 50 žiadostí a z ich vyhodnotenia bola 12.11.2012 vypracovaná zápisnica s počtom udelených bodov a s menným zoznamom žiadateľov, ktorým boli byty pridelené.

Kontrolnou skupinou bola vybratá vzorka v počte 24 žiadostí, na základe ktorých boli žiadateľom pridelené byty. V žiadostiach bolo skontrolované splnenie podmienok na ich pridelenie a dodržiavanie prílohy č. 1 k VZN č. 3/2012.

Kontrolou bolo zistené, že pri pridelení bytov žiadateľom, boli obcou dodržané zákonné podmienky zadefinované v ustanovení § 22 ods. 3 zákona o dotáciách a taktiež bol dodržaný postup pri pridelení bytov určený prílohou č. 1 k VZN č. 3/2012.

S úspešnými žiadateľmi bolo uzatvorených 24 nájomných zmlúv. Na všetkých boli kontrolnou skupinou NKÚ SR overené ich zákonné náležitosti v zmysle zákona o dotáciách, doba uzatvorenia nájomného vzťahu v súvislosti s nadobudnutím právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, stanovenie finančnej zábezpeky a vykonanie predbežnej finančnej kontroly.

Z kontroly zákonných náležitostí nájomných zmlúv vyplynulo, že neobsahovali skutočný začiatok nájmu, dobu nájmu (vo vzťahu ku konkrétnemu nájomcovi), skončenie nájmu a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, čím nebolo dodržané ustanovenie § 12 ods. 1 písm. a), b), h) a i) zákona o dotáciách. Doba trvania nájomného vzťahu bola vyznačená iba na evidenčných listoch nájomcov, aj to u osôb so zdravotným postihnutím (dva byty), bola vyznačená nesprávne t. j. s uvedením iba troch rokov namiesto desiatich rokov.

Kontrolou uzatvárania nájomných zmlúv bolo zistené, že obec uzatvorila nájomné zmluvy vo všetkých prípadoch 07.12.2012, pričom právoplatné kolaudačné rozhodnutie nadobudlo účinnosť až 04.03.2013, čím nepostupovala v súlade s ustanovením § 12 ods. 9 zákona o dotáciách a súčasne s ustanovením § 82 ods. 1 zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), v zmysle ktorého sa až kolaudačným rozhodnutím povoľuje užívanie stavby na určený účel. Zároveň obec nekonala v súlade s ustanovením § 31 ods. 1 písm. n) zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o rozpočtových pravidlách verejnej správy“), podľa ktorého porušením finančnej disciplíny je porušenie pravidiel a podmienok, za ktorých boli verejné prostriedky poskytnuté. Porušenie finančnej disciplíny sa vzťahovalo k celej sume dotácie, poskytnutej z MDV a RR SR, t.j. 263 700,00 eur.

Vo všetkých nájomných zmluvách bola dohodnutá úhrada finančnej zábezpeky (ďalej aj „zábezpeka“) v sume šesť mesačných splátok nájomného v hotovosti do pokladnice s dobou úhrady 07.12.2012. Kontrolou bolo zistené, že zábezpeky boli uhradené v hotovosti do pokladnice obce v celkovej sume 18 878,16 eur v zmysle nájomných zmlúv. Zábezpeka bola vedená na osobitnom bankovom účte za všetky nájomné byty vo vlastníctve obce spolu a k tomuto účtu bola vedená operatívna evidencia podľa jednotlivých bytových domov s prehľadom nájomcov, súm a vyčíslením celkovej sumy za konkrétny bytový dom. Kontrolnou skupinou bol overený stav finančných prostriedkov na bankovom účte za zábezpeky k 31.01.2013, ktorého kontrolou bolo zistené, že na ňom boli vedené finančné prostriedky v sume 101 553,86 eur (spolu za všetky nájomné domy), z čoho podľa operatívnej evidencie za 24. b. j. v čiastke 18 878,16 eur. Kontrolou stavu finančných prostriedkov podľa jednotlivých mesačných výpisov za rok 2013 bolo zistené, že na bankovom účte neboli v priebehu roku 2013 žiadne pohyby a stav účtu bol bezo zmeny, z čoho možno konštatovať, že obcou neboli finančné prostriedky za zábezpeku 24. b. j. používané na iné výdavky súvisiace s činnosťou obce.

Z hľadiska vedenia účtovníctva bola zábezpeka vedená na účte 379 - Iné záväzky, pričom z postupov účtovania vyplývalo, že na tomto účte majú byť vedené záväzky krátkodobé, t.j. s dobou trvania kratšou ako jeden rok. Keďže v prípade zábezpeky sa jedná o záväzok v trvaní viac ako jeden rok, malo byť o nej účtované na účte 479 - Ostatné dlhodobé záväzky v zmysle ustanovenia § 55 ods. 11 platných postupov účtovania. Nedodržaním postupov účtovania obec súčasne nekonala v súlade s ustanovením § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve.

Kontrolou vykonania predbežnej finančnej kontroly u uzatvorených nájomných zmlúv bolo zistené, že nebola realizovaná ani v jednom prípade, čo nebolo v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 platného zákona o finančnej kontrole, podľa ktorého predbežnou finančnou kontrolou orgán verejnej správy overuje každú pripravovanú finančnú operáciu a súčasne nebolo konané v súlade s ustanovením § 9 ods. 3 písm. e) uvedeného zákona, v zmysle ktorého vykonanie predbežnej finančnej kontroly potvrdzujú zamestnanci podľa ods. 2 na doklade súvisiacom s pripravovanou finančnou operáciou podpisom, uvedením dátumu jej vykonania a vyjadrením, či pripravovaná finančná operácia je alebo nie je v súlade s uzatvorenými zmluvami.

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

V rámci kontroly využívania nájomných bytov bolo preverené aj stanovenie ceny nájmu za 1 m² úžitkovej plochy bytu, ktoré bolo vyčíslené a určené obcou v prílohe č. 1 k VZN č. 3/2012 na 2,35 eur/ m²/mesiac.

Cena nájmu za 1 m² úžitkovej plochy bytu bola obcou stanovená ako podiel nákladov (splátka úveru, technická vybavenosť, ostatné náklady, poisťka za nehnuteľnosť, fond opráv) a celkovej úžitkovej plochy bytov 1 338,88 m² a cena ročného nájmu bola 28,20 eur/ m².

Kontrolou bolo zistené, že ročná cena nájmu nepresahovala 5 % z obstarávacej ceny bytového domu a bola na úrovni 3,56 % z tejto obstarávacej ceny, čo bolo v súlade s ustanovením § 2 Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Preverením mesačných úhrad nájomného za kontrolnú vzorku, ktorou boli úhrady nájomného za rok 2014 od 24 nájomcov v ročnej sume 37 780,32 eur vyplynulo, že v zmluvách o nájme, uzatvorených s jednotlivými nájomcami, bol stanovený termín, kedy bol nájomca povinný uhrádzať obci nájomné a plnenia poskytované s užívaním bytu a to mesačne najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca (čl. IV. bod 3 zmluvy). Na vzorke boli overené úhrady nájomného z hľadiska dodržiavania zmluvne určeného termínu a z toho vyplývajúcich pohľadávok a postupu obce pri ich oneskorenom plnení.

Kontrolou úhrad bolo zistené, že boli vedené v účtovníctve obce na účte 318 - Pohľadávky z nedaňových príjmov obcí a vyšších územných celkov a rozpočtových organizácií zriadených obcou a vyšším územným celkom za všetky byty spolu (t.j. aj za ostatné bytové domy v obci). K účtu bola vedená operatívna evidencia, na základe ktorej bol rozlíšiteľný bytový dom a nájomca.

Na základe predloženého menného zoznamu dlžníkov za nájomné, bolo kontrolnou skupinou NKÚ SR zistené, že k 31.12.2014 neboli obcou evidované žiadne pohľadávky k nájomnému v 24 b. j. Kontrolou úhrad za nájomné vo vybranej vzorke bolo zistené, že v niektorých prípadoch bolo plnenie úhrad za nájom oneskorené a časť nájomného predpísaná v roku 2014 bola uhradená v roku 2015. Suma takto vzniknutých nedoplatkov k 31.12.2014 predstavovala čiastku 1 447,53 eur a mala byť evidovaná ako pohľadávky s dobou splatnosti do jedného roka. V nadväznosti na uvedenú nezrovnalosť, bola overená účtovná závierka obce (v časti pohľadávky) k 31.12.2014 zverejnená v registri účtovných závierok. Kontrolou bolo zistené, že obec vykazovala v súvahe k 31.12.2014 krátkodobé pohľadávky v celkovej sume 58 198,28 eur, z čoho tvorili pohľadávky s dobou splatnosti do jedného roka 77,22 eur. Uvedeným postupom obec nekonala v súlade s ustanovením § 2 ods. 3 Opatrenia MF SR z 5. decembra 2007 č. MF/25755/2007-31, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahovom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky, termíny a miesto predkladania účtovnej závierky pre rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie, štátne fondy, obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobého záväzku a časť dlhodobej pohľadávky, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazuje v súvahe ako krátkodobý záväzok alebo krátkodobá pohľadávka.

Spôsob úhrad nájomného bol u 20 nájomcov v hotovosti do pokladnice obce a v štyroch prípadoch bezhotovostnou úhradou na bankový účet obce. Kontrolou včasnosti platieb nájomného v roku 2014 bolo zistené, že obcou neboli voči nájomcom uplatňované poplatky z omeškania, resp. penále v prípade ich oneskorenej úhrady.

Na základe vyjadrenia obce, pri dlhodobejšom meškaní s úhradami nájomného a služieb s ním spojených, v prípadoch ak nájomca vopred o probléme s platbami ústne informoval starostu

a dohodol sa na termíne doplatenia (všetko len ústnou formou), neboli zo strany obce poplatky z omeškania, resp. penále uplatňované, keďže sa nejednalo o problematických nájomcov a neplatičov. NKÚ SR bolo obci odporučené, aby takáto dohoda mala v budúcnosti písomnú podobu na základe predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu.

Predmetom kontroly bola aj obsadenosť bytov za obdobie ich používania, t.j. od 01.01.2013 do 30.06.2015 (30 mesiacov). Vyhodnotením tohto ukazovateľa bolo zistené, že počet nájomcov za toto obdobie bol 26. Dvaja nájomcovia ukončili nájomné zmluvy, z toho jeden v decembri 2013 a druhý v decembri 2014. Odchádzajúcich nájomcov v ďalšom mesiaci nahradili noví nájomcovia, čím boli byty kontinuálne obsadené. Obsadenosť bytov v každom roku sledovaného obdobia bola 100 %.

Kontrolnou skupinou NKÚ SR bol spracovaný prehľad o podiele bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Tabuľka č. 1 – Prehľad o počte bytov v obci

	spolu	V súkromnom vlastníctve	Vo verejnom vlastníctve	Podiel bytov vo verejnom vlastníctve na celkovom počte bytov v obci v %
Počet bytov v obci pred výstavbou nájomných bytov:	130	52	78	60,00
Počet bytov v obci po výstavbe nájomných bytov:	154	52	102	66,23
Prírastok:	24	0	24	100,00

zdroj: obecný úrad

Z údajov uvedených v tabuľke č. 1 vyplýva, že výstavbou 24 b. j. sa podiel bytov v obci v prospech verejného vlastníctva zvýšil oproti predchádzajúcemu stavu o 6,23 % a celkovo predstavoval 66,23 % z počtu bytov v obci.

4. Správa a údržba nájomných bytov

Kontrolnou skupinou NKÚ SR bola preverená správa a údržba nájomných bytov v nadväznosti na zmluvy o nájme, na spôsob ich spravovania, na výšku fondu opráv a jeho používania a na použitie vlastných prostriedkov obce vo vzťahu k 24 b. j.

Správu a údržbu 24 b. j. si obec zabezpečovala vo vlastnej réžii, a to prostredníctvom svojho zamestnanca na oddelení bytovej hospodárstva, dvoch správkyň na dohodu o vykonaní práce a údržbárov, ktorí sú zamestnancami obce a vykonávali údržbárske práce na všetkých nájomných domoch v obci.

Kontrolou bolo zistené, že obec si splnila zákonnú povinnosť a ako vlastník bytovej budovy tvorila fond prevádzky údržby a opráv bytového domu (ďalej aj „fond opráv“). Kontrolnou vzorkou bola jeho tvorba a čerpanie v rokoch 2013 a 2014. V priebehu roka 2013 bol vytvorený v sume 3 672,58 eur a v priebehu roka 2014 v sume 3 620,13 eur. Náklady na tvorbu tohto fondu boli súčasťou nájomného v sume 0,21 eur/m²/mesiac t. j. 10 % zo sumy nájomného za 1 m², ktorá bola vyčíslená na 2,35 eur/ m²/ mesiac. Náklady na tvorbu fondu opráv neboli súčasťou nájomných zmlúv, jeho tvorba bola určená v ustanovení § 4 ods. 2 VZN č. 3/2012, v ktorom bola zadefinovaná

podľa neplatného výnosu MDV a RR SR. Na základe toho NKÚ SR odporučil obci aktualizovať predmetné VZN.

Kontrolnou skupinou bol následne uskutočnený prepočet v zmysle ustanovenia § 18 ods. 2 zákona o dotáciách, v zmysle ktorého „vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu“. Výpočtom tejto sumy (0,5 % z ceny obstarania nájomných bytov v sume 1 061 072,29 eur) bolo zistené, že fond opráv mal byť ročne tvorený v sume 5 305,36 eur/rok. Nižšou tvorbou obec nedodrжала uvedené ustanovenie zákona o dotáciách.

NKÚ SR odporučil obci nastaviť výšku nájomného tak, aby pokrývalo aj výdavky na tvorbu fondu opráv.

Vlastníkom bytového domu, t. j. obcou bol fond opráv vedený na účte 221 - Bankové účty s analytickým rozlíšením (221 33) a bol vedený ako kumulatívna suma za všetky bytové domy v obci s operatívnu evidenciou podľa jednotlivých nájomných domov, čo sa týkalo jeho tvorby a čerpania. Konkrétne za 24 b. j. bol vypočítaný raz ročne ako 10 % zo sumy plnenia nájomného k 31.12.2013 a k 31.12.2014 s jeho následnou evidenciou na účte 221. Stav fondu opráv bol:

- v priebehu roka 2013 vytvorený v sume 3 672,58 eur a jeho účtovný stav k 31.12.2013 bol v sume 3 648,28 eur, čo bol stav po odrátaní čerpania v sume 24,30 eur, ktoré boli použité na úhradu elektroinštalačného materiálu a výbojky,
- v priebehu roka 2014 bol vytvorený v sume 3 620,13 eur a jeho účtovný stav k 31.12.2014 bol v sume 6 569,14 eur, čo bol stav po odrátaní čerpania v sume 699,27 eur, ktoré boli použité na žiarovky, revíziu komínov a opravu plynových kotlov.

Skutočné náklady, ktoré boli obcou vynaložené na správu a údržbu 24 b. j. a boli hradené z finančných prostriedkov obce zahŕňali pomerné časti mzdy referentky, ktorá vykonáva správu všetkých nájomných bytov v obci, mzdy kuriča a miezd dvoch správkyň. Podľa jednotlivých rokov boli obcou tieto náklady vyčíslené za rok 2013 v sume 3 901,31 eur, za rok 2014 v sume 3 938,06 eur a k 30.06.2015 v sume 1 976,59 eur, t. j. spolu za toto obdobie v sume 9 815,96 eur.

5. Splácanie podpory poskytnutej z prostriedkov ŠFRB

Kontrolou splácania prostriedkov poskytnutých formou úveru zo ŠFRB bolo zistené, že 21.07.2011 bolo obci zo ŠFRB doručené oznámenie bankového spojenia k úverovej zmluve, v ktorom bol uvedený dátum otvorenia účtu 15.07.2011. V zmysle tohto oznámenia bolo potrebné uhrádzať mesačné splátky úveru do 15. dňa mesiaca v sume 2 508,58 eur mesačne. Uvedený účet bol zriadený ŠFRB ako účet slúžiaci na splácanie a súčasné čerpanie úveru. Splácanie sa malo začať uskutočňovať bez ohľadu na to, či bolo začaté reálne čerpanie úveru. Prvá splátka mala byť realizovaná v mesiaci nasledujúcom po dni otvorenia účtu v banke, čiže dátum prvej splátky mal byť do 15.08.2011.

Kontrolou bolo zistené, že prvá splátka úveru bola realizovaná 11.08.2011 v dohodnutej sume 2 508,58 eur. Kontrolou vybranej vzorky splátok za rok 2014 bolo overené, že boli realizované pravidelne v mesačne dohodnutých termínoch a sume t. j. boli realizované do 15. dňa v mesiaci a suma úhrady (istina a úrok) bola 2 508,58 eur, čo bolo v súlade s bodom 5.2 úverovej zmluvy.

Vo vybranej vzorke splátok za rok 2014 v celkovej sume 30 102,96 eur bolo overené vykonávanie predbežnej finančnej kontroly pri splácaní úveru, ktorá bola uskutočnená u každej mesačnej splátky na výpise z úveru zo ŠFRB, t. j. ešte pred jej úhradou z bankového účtu obce.

Kontrolou triedenia istiny a úrokov v zmysle Opatrenia MF SR z 8. decembra 2004 č. MF/010175/2004-42, ktorým sa ustanovuje druhová klasifikácia, organizačná klasifikácia a ekonomická klasifikácia rozpočtovej klasifikácie v znení neskorších predpisov bolo zistené, že

- úroky v sume 7 253,89 eur ako výdavok boli triedené na podpoložke 651002 - Splácanie úrokov v tuzemsku banke a pobočke zahraničnej banky, pričom správne zatriedenie malo byť na podpoložke 651003 - Splácanie úrokov v tuzemsku subjektu verejnej správy,
- splátka istiny v sume 22 849,07 eur bola triedená ako výdavková finančná operácia na podpoložke 821005 Splácanie úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí (istiny) domácim veriteľom z ostatných úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí dlhodobých, pričom správne zatriedenie malo byť na podpoložke 821007 Splácanie tuzemskej istiny z ostatných úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí dlhodobých.

Tým, že obec pri triedení úrokov a istiny nepostupovala v zmysle uvedeného opatrenia súčasne nekonala v súlade s ustanovením § 4 ods. 7 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v znení neskorších predpisov v nadväznosti na ustanovenie § 4 ods. 4 zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy, podľa ktorého sa pri sledovaní plnenia rozpočtu obce uplatňuje rozpočtová klasifikácia.

Kontrolou správnosti záúčtovania úroku a istiny v zmysle postupov účtovania neboli zistené nedostatky - o úrokoch bolo účtované na účte 562 – Úroky a istina bola vedená na účte 479 - Ostatné dlhodobé záväzky. Stav úveru k 30.06.2015 bol vo výške 691 349,72 eur.

V tabuľke č. 2 je spracovaný prehľad príjmov a výdavkov obce vo vzťahu k 24 b. j. a celkový 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	K 30.06. 2015	spolu
Príjmy spolu	-	-	36 725,84	36 201,26	18 204,64	91 131,74
- z nárastu podielových daní *	-	-	-	-	-	-
- z nájmu	-	-	36 725,84	36 201,26	18 204,64	91 131,74
- iné	-	-	-	-	-	-
Výdavky spolu	12 542,90	30 102,96	34 028,57	34 740,29	17 028,07	128 442,79
- na správu a údržbu bytov - obec	-	-	3 292,73	4 004,45	1 343,71	8 640,89
- na splátky úveru (istiny + úrokov)	12 542,90	30 102,96	30 102,96	30 102,96	15 051,48	117 903,26
- iné – poistné 24 b. j.	-	-	632,88	632,88	632,88	1 898,64
Rozdiel príjmov a výdavkov spolu	-12 542,90	-30 102,96	+2 697,29	+1 460,97	+1 176,57	-37 311,05

Zdroj: obec Tešedíkovo,

* nezistené

Z uvedenej tabuľky porovnania príjmov a výdavkov obce vzťahujúcich sa k 24 b. j. vyplýva, že za kontrolované obdobie boli výdavky obce vyššie o 37 311,05 eur v porovnaní s jej príjmami plynúcimi z obstarania a využívania 24 b. j.

Kontrolnou skupinou NKÚ SR bolo zistené, že v obci v súvislosti s 24 b. j. nebola po jej kolaudácii uskutočnená kontrola zo strany ŠFRB a ani z MDV a RR SR.

Protokol o výsledku kontroly vypracovali 11.08.2015

Ing. Zuzana Hičáková
vedúca kontrolnej skupiny

Ing. Erika Grznárová
členka kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený 03.09.2015

Ing. Gabriel Jurás
zástupca starostu

Čelný pohľad blokov A a B

PRÍLOHA č. 1



Čelný pohľad na blokov C a D



Zadný pohľad blokov A a B



Zadný pohľad blokov C a D

