



NAJvyšší KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Priemyselná 2, 824 73 Bratislava 26

Odbor komunikácie a styku s verejnosťou



Výstavba nájomných bytov musí prejsť verejným obstarávaním

Najvyšší kontrolný úrad SR (NKÚ) od začiatku roka 2016 eviduje viac ako 80 doručených podnetov od občanov, politikov, inštitúcií verejnej správy a iných organizácií. Na úrad sa obracajú e-mailovou komunikáciou, poštou a po spustení nového webového sídla úradu aj formou podnetov podávaných cez formulár na stránke. Jednou z najčastejších problematík, ktoré sa v podnetoch objavujú, je sporná výstavba nájomných obecných bytov.

Najvyššia kontrolná inštitúcia na problém poukázala už v minulom roku, keď skontrolovala 20 obcí a jedno mesto, ktoré využili podporu zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) na výstavbu nájomných bytov. Na základe kontrolných zistení NKÚ upozornil Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (MDVRR) na fakt, že je potrebné jasne definovať podmienky, za ktorých musí obec realizovať verejné obstarávanie na získanie partnera pre výstavbu domu, ktorý bude financovaný zo ŠFRB a dotácie rezortu dopravy.

Kontrolóri NKÚ sú toho názoru, že samosprávy nemôžu obchádzať zákon o verejnom obstarávaní tým, že uzatvoria zmluvu o budúcej zmluve na kúpu bytového domu, ktorý v čase uzatvorenia zmluvy ešte neexistuje. Podľa platnej legislatívy obce alebo mestá môžu uplatniť výnimku zo zákona o verejnom obstarávaní len v prípade, že kupujú už existujúci skolaudovaný bytový dom.

Príklad:

Obec zvažuje uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpe obecných bytov z prostriedkov ŠFRB a dotácie MDVRR, ktoré vybuduje developer. Obec ako verejný obstarávateľ nesmie zadať zákazku s cieľom vyhnúť sa použitiu postupov zadávania zákaziek podľa zákona o verejnom obstarávaní. Výnimku zo zákona nemožno uplatniť v čase, keď táto nehnuteľnosť neexistuje, resp. pred ukončením stavebných prác, výsledkom ktorých bude výstavba nájomných bytov či rekonštrukcia objektu na byty. Až po skončení stavebných prác je možné použiť výnimku zo zákona o verejnom obstarávaní a bytový dom a nájomné byty odkúpiť aj bez verejného obstarávania.

NKÚ preto upozorňuje samosprávy, aby sa pri príprave a realizácii projektov výstavby nájomných bytových domov riadili metodickým usmernením Úradu pre verejné obstarávanie, ktoré jasne vymedzuje povinnosti samospráv pri uplatňovaní výnimky. To znamená, že bez obstarávania je možné zakúpiť len existujúcu nehnuteľnosť určenú na bývanie. V prípade, že samospráva chce prostredníctvom dodávateľa realizovať rekonštrukciu existujúceho objektu na účely nájomných bytov, resp. chce získať nájomný bytový dom cez developera, v takýchto prípadoch je potrebné na dodávateľa stavebných či rekonštrukčných prác, resp. stavby robiť verejné obstarávanie.

Pri minuloročnej kontrole nájomných bytov v 20 obciach a jednom meste NKÚ zistil, že v súvislosti s kúpou nájomných bytov pri výbere developerov priamo bez súťaže dochádzalo k zníženiu transparentnosti pri vynakladaní verejných prostriedkov. NKÚ preto MDVRR odporučil, aby uvedený postup kúpy bytových domov podmienil verejnou súťažou na budúceho staviteľa bytových domov už pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve.

Daniela Bolech Dobáková, hovorkyňa

Najvyšší kontrolný úrad SR, Priemyselná 2, 842 73 Bratislava

tel: +421 2 501 14 451, mobil:+421 918 765 103, e-mail: daniela.bolech@nku.gov.sk,

www.nku.gov.sk, twitter.com/NKUSR