

Správa o výsledkoch kontrolnej činnosti kontrolóra obce Hažlín za obdobie od mesiaca júla 2021 do mesiaca februára 2022

Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Hažlín Plán kontrolnej činnosti kontrolóra obce Hažlín na 2. polrok 2021 č. 8/14/2021 zo dňa 04.06.2021 bol schválený Plán kontrolnej činnosti kontrolóra obce Hažlín na 2. polrok 2021, podľa ktorého som vykonával kontrolu dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov pri hospodárení s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Hažlín.

O priebehu kontroly som podával ústnu informáciu na každom zastupiteľstve v 2. polroku 2021.

K tejto kontrole uvádzam základné údaje.

Začiatok kontroly: 01.07.2021

Kontrolované obdobie: od 01.01.2009 do 31.12.2020

Kontrolovaný subjekt: Obec Hažlín, Obecný úrad v Hažlíne

Cieľ kontroly:

Overiť a vyhodnotiť celkove hospodárenie s obecnými bytmi vo vlastníctve obce Hažlín, t. j. dodržanie podmienok zmlúv o úvere zo ŠFRB na výstavbu nájomných bytov, zmlúv o poskytnutí dotácií z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja na obstaranie technickej vybavenosti nájomných bytov a na obstaranie nájomných bytov, určenie výšky nájomného, výber nájomcov a pridelovanie bytov, schvaľovanie nájomných zmlúv, splácanie úverov poskytnutých zo ŠFRB, tvorbu a použitie fondu prevádzky, oprav a údržby bytových domov a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri hospodárení s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce,

Dátum ukončenia kontroly: 07.02.2022

V predloženej správe o kontrolnej činnosti uvádzam najdôležitejšie kontrolné zistenia.

V časti I. LEGISLATÍVNE VÝCHODISKÁ som **overoval súlad VZN č. 3/2013** o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch obecnej bytovky (účinnosť od 01.01.2014) v znení Doplňku č. 1/2014 (účinný od 01.01.2015) a č. 2/2016 (účinný od 01.01.2017) a **VZN č. 1/2015** o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Hažlín so všeobecne záväznými predpismi.

Overovaním VZN č. 3/2013 som zistil, že vo výpočte nájomného nie sú zahrnuté výdavky na poistenie bytových domov a správu bytových domov, chýba

ustanovenie o výške finančnej zábezpeky, ktorú obec môže dohodnúť v nájomnej zmluve, nie je určená maximálna výška ročného nájomného pre obecné byty a obec pri určení výšky nájomného pre obecné byty postavené s podporou verejných zdrojov nepostupovala formou výpočtu tzv. nákladového nájomného, t. j. nájomného, ktorého výška pokryje všetky náklady spojené s obstaraním bytov, tvorbou fondu prevádzky opráv a údržby, správou a prevádzkovaním bytov a prípadne aj inými finančnými nákladmi.

V správe som odporučil vydať nové všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch obecnej bytovky.

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2015 neupravuje práva a povinnosti voči občanom na území obce, teda nie je právne záväzné pre občanov obce ale smeruje do vnútra samosprávnych orgánov obce. Upravuje oblasť vzťahov, ktoré nepatria do originálnej normotvornej pôsobnosti obce alebo do odvodenej normotvornej pôsobnosti. Forma úpravy týchto vzťahov všeobecne záväzným nariadením je nesprávna. Na jeho vydanie chýba zákonné zmocnenie.

Tieto vzťahy a povinnosti môžu byť upravené interným normatívnym aktom, napr. vo forme smernice alebo zásad, ktoré môže, ale nemusí schváliť uznesením obecní zastupiteľstvo obce.

Obec vydaním vyššie uvedeného všeobecne záväzného nariadenie nepostupovala v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 a ods. 2 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Odporučil som kontrolovanému subjektu zrušiť predmetné všeobecne záväzné a vydať interný normatívny akt vo forme „Zásad“ schválených uznesením obecného zastupiteľstva.

V časti II. OBECNÉ BYTY VO VLASTNÍCTVE OBCE HAŽLÍN som kontrolou zistil, že:

Bytové domy I., II. a III. boli obstarané v rokoch 2009 až, 2013. Finančné zdroje na výstavbu boli zabezpečené formou úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania, z dotácií od Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a z vlastných zdrojov rozpočtu obce. Predmetné bytové domy sú vedené v účtovníctve obce na účte 021 000- Budovy a zapísané na Liste vlastníctva č. 1114, katastrálne územie Hažlín, Správa katastra Bardejov. V každom bytovom dome je 6 nájomných bytov, z toho jeden 1-izbový, dva 2 izbové a tri 3-izbové. Spolu v troch bytových domoch je 18 bytov (tri 1-izbové, šesť 2-izbových a deväť 3-izbových).

Na predmetné nehnuteľnosti (bytové domy) je zriadené záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania na rozsah poskytnutého úveru

a v prospech Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky v sume predstavujúcej výšku poskytnutej dotácie.

Obstarávacia cena BD I. je v sume 323 977,19 €, BD II. je v sume 317 311,51 € a BD III, je v sume 338 686,02 €, spolu v sume 979 974,72 €.

Dobu použiteľnosti bytových domov je v úverovej zmluve stanovená najmenej na 30 rokov so zachovaním nájomného charakteru bytov.

Bytové domy boli uvedené do prevádzky (byty boli dané do nájmu) takto: BD I. dňa 01.09.2010, BD II. dňa 01.09.2011 a BD III. dňa 01.09.2013.

Obec uzatvorila poisťné zmluvy vo forme združeného poistenia majetku (združený živel, ochrana pred poškodením alebo zničením majetku) na všetky bytové domy.

V časti III. HOSPODÁRENIE S NÁJOMNÝMI BYTMI VO VLASTNÍCTVE OBCE som kontrolou zistil nasledujúce skutočnosti:

Pri prideliovaní bytov žiadateľom, boli obcou dodržané zákonné podmienky zadané v ustanovení § 22 ods. 3 zákona o dotáciách a taktiež bol dodržaný postup pri prideliovaní bytov určený platným všeobecne záväzným nariadením obce o podmienkach prideliovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch obecnej bytovky v obci Hažlín.

Všetky nájomné zmluvy majú písomnú formu. Sú uzatvorené na dobu určitú, t. j. na tri roky. Obsahujú predpísané náležitosti v zmysle ustanovenia § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. Pri opakovanom nájme sa uzatvárajú nové nájomné zmluvy.

Nájomné zmluvy obsahujú nesprávne ustanovenie, že v prípade odpredaja bytov v bytovom dome má nájomca prednostné právo na odkúpenie bytu do osobného vlastníctva ak tento byt mal nájomca v nájme posledných 15 rokov pred realizáciou predaja. Toto ustanovenie nájomných zmlúv je v rozpore s ustanovením § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., v ktorom maximálna doba nájmu aj pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu je najviac 10 rokov. **Odporučil som dodatkami k nájomným zmluvám predmetné ustanovenie v nájomných zmluvách zrušiť.**

V bytovom dome I. sú byt č. 1 a byt č. 4 dané do prenájmu tomu istému nájomcovi nepretržite od 01.09.2010. Nájomný vzťah (doba nájmu) trvá viac ako 10 rokov. Došlo k porušeniu § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Nájomca podľa citovaného ustanovenia má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu, najviac však na 10 rokov.

V kontrolovanom období obec neodpredala žiaden byt v bytových domoch. Všetky byty sú v prenájme fyzických osôb. Nájomný charakter bytov v bytových domoch je dodržaný. Bytové jednotky sú využívané výlučne na účely nájomného bývania.

Výšku nájomného, spôsob a výšku výpočtu základného nájomného za prenajatý byt a úhrady cien služieb spojených s užívaním bytu určila obec vo Všeobecne záväzných nariadeniach obce.

Cena ročného nájomného sa určuje dohodou. Obec od budúcich nájomníkov nevyžaduje iné finančné plnenie, okrem nájomného, nákladov spojených s užívaním bytov a zloženia finančnej zábezpeky.

Obec nevyužila možnosť uplatnenia maximálne možnej ceny ročného nájmu za obecné byty vo výške **5 % z obstarávacej ceny bytu**. Skutočné nájomné je v priemere iba vo výške od 55 % do 59 % maximálne možného nájomného.

Z porovnania príjmov z nájomného za roky 2009-2020 s výdavkami za rovnaké obdobie vyplýva, že príjmy z nájomného nepokrývajú všetky výdavky spojené s obstaraním, prevádzkou vrátane opráv a údržby a správou nájomných bytov.

Obec si neuplatňuje a nevymáha od nájomcov úroky z omeškania za oneskorene uhradené platby nájomného a zálohových platieb. **Dochádza k porušeniu ustanovenie § 7 ods. 2 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.**

Kontrolovaný subjekt ako vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi je povinný tvoriť z dohodnutého nájomného **Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov. Do 31.12.2016 obec tvorila fond nesprávne určením % sadzby z výšky tzv. „základného mesačného nájmu“ alebo „nájomu podľa podlahovej plochy bytu“.

Na základe mesačnej minimálnej výšky tvorby Fondu prevádzky kontrolný orgán vykonal prepočet predpokladanej zákonnej tvorby fondu za roky 2010 až 2020. Predpokladaná minimálna zákonná výška tvorby fondu za roky 2010-2020 bola vypočítaná v sume 43 955,12 €.

Z údajov prevzatých z dokumentu „Čerpanie finančného rozpočtu“ za roky 2010-2020 vyplýva, že za uvedené obdobie na tvorbu fondu boli použité príjmy z nájmu nájomných bytov v sume 29 938,37 €.

Rozdiel medzi skutočnou tvorbou fondu a zákonnou tvorbou fondu je v sume – 14 016,75 € (43 955,32 mínus 29 938,37). Došlo k **porušeniu ustanovenia § 18 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Na základe výsledkov kontroly som**

odporučil vykonať opravu stavu Fondu prevádzky, údržby a opráv tak, aby jeho výška bola v súlade so zákonom.

Prostriedky Fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov a bytových domov vo vlastníctve obce Hažlín obec vôbec nepoužíva na úhradu výdavkov spojených so správou a prevádzkou bytových domov. Bežné výdavky na správu, prevádzku, údržbu a opravy bytových domov za roky 2009 až 2020 sú v sume 21 946,58 € (bez výdavkov na poistenie bytových domov v sume 717,03). Tieto výdavky sa mali uhrádzať z Fondu prevádzky, opráv a údržby.

Odporúčam vykonať vysporiadanie stavu Fondu prevádzky, údržby a opráv takto:

Zo zákonnej minimálnej tvorby Fondu prevádzky v sume 43 955,12 € odpočítať výšku bežných výdavkov na prevádzku, údržbu a opráv BD v sume 21 946,58 € (znížením stavu bežného účtu Fondu prevádzky), čím dôjde k úprave stavu finančných prostriedkov na bežnom účte Fondu prevádzky k 31.12.2020 na sumu **22 008,54 €** (prepočítaná výška bežného účtu Fondu prevádzky) a rozdiel medzi skutočnou výškou bežného účtu Fondu prevádzky k 31.12.2020 (v sume 29 938,37 €) a prepočítanou výškou bežného účtu Fondu prevádzky po refundácií výdavkov (v sume 22 008,54 €) v sume **7 929,83 €** previesť na základný bežný účet obce.

Nájomné zmluvy platné k 31.12.2020 obsahujú dohodu o finančnej zábezpeke vo výške šesť mesačného zmluvne dohodnutého nájomného (zákonné maximum). Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Podľa ustanovenia Čl. V bod 2 nájomných zmlúv, úhrady z finančnej zábezpeky je možné použiť maximálne do výšky platieb za dva kalendárne mesiace. **Na základe vyššie uvedených ustanovení zákona a nájomných zmlúv a z dôvodu, že podľa ustanovenia § 3 písm. a) zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní nájomné byty boli obstarané na účel sociálneho bývania, odporúčam znížiť výšku finančnej zábezpeky zo šesťmesačného nájomného na štvormesačné nájomné.**

Kontrolou obsadenosti bytov za obdobie ich používania, t. j. od 01.09.2010 do 31.12.2020) som zistil, že v piatich prípadoch po nájomcoch, ktorí ukončili nájom nedošlo v ďalšom mesiaci k uzatvoreniu nájomných zmlúv na uvoľnené byty novými nájomcami. Byty neboli kontinuálne obsadené. Z dôvodu neobsadenosti bytov **došlo k strate príjmov z nájomného v sume 3 187,39 €**. K 31.12.2020 sú všetky nájomné obecné byty plne obsadené.

Obec zabezpečuje správu a údržbu bytov a bytových domov vo vlastnej réžii prostredníctvom svojich zamestnancov na obecnom úrade. Činnosti spojené so správou a údržbou bytového domu vykonávajú títo zamestnanci v rámci svojej pracovnej náplne. Uvedené činnosti sú súčasťou ich popisov práce. Časový podiel

svojich zamestnancov na týchto čnostiach obec nevie vyčísliť ani odhadnúť, čo znamená, že nevie presne vyčísliť ani celkovú sumu výdavkov na správu a údržbu bytov a bytových domov. Výdavky na tieto činnosti (mzdy a platy, odvody do poisťných fondov a iné) hradí obec zo svojho rozpočtu.

Dopad obstarania, správy a prevádzky bytových domov na finančnú situáciu obce je vyhodnotený na základe porovnania príjmov a výdavkov vyplývajúcich z obstarania, správy a prevádzky troch bytových domov - 18 b. j. za rozpočtové roky 2009 až 2020. Z porovnania príjmov a výdavkov vyplýva, že:

Príjmy z nájmu bytov sú v sume 248 999,40 €, výdavky spojené s obstaraním, správou a prevádzkou bytov sú v sume 283 431,48 € a rozdiel medzi príjmami a výdavkami je v sume – 34 432,08€, čo znamená, že obstaranie, správa a prevádzka nájomných bytov má na finančnú situáciu obce nepriaznivý dopad, predovšetkým z hľadiska čerpania bežných výdavkov rozpočtu v jednotlivých rozpočtových rokoch, pretože tieto výdavky boli nesprávne uhrádzané z iných vlastných príjmov rozpočtu a nie z fondu prevádzky, opráv a údržby bytových domov.

Výdavky spojené so správou a prevádzkou bytových domov vrátane čistiarnie odpadových vôd v sume 22 663,59 € sú uhradené z bežných výdavkov rozpočtu príslušného rozpočtového raka a nie z fondu prevádzky, opráv a údržby bytových domov.

Stanovená výška nájomného podľa výmeru bytu, tzv. základné nájomné nekryje výdavky spojené s transformáciou verejného dlhu obce a poistenia bytových domov.

Negatívny vplyv na finančnú situáciu obce v rokoch 2011 až 2013 malo obstaranie nájomných bytov, pretože v období výstavby bytových domov obec nemala žiadne príjmy z nájomného, avšak splácala istinu a úroky spolu v sume cca 28 095,37 €.

Odporúčam vyhotoviť interný účtovný doklad o zaúčtovaní výdavkov v sume 22 663,59 € preukázateľne použitých z rozpočtu obce na krytie výdavkov spojených so správou a prevádzkou bytových domov vrátane ČOV z bankového účtu Fondu prevádzky, opráv a údržby bytových domov a v nasledujúcich rokoch výdavky na správu a, prevádzku bytových domov uhrádzať z fondu prevádzky, údržby a opráv a upraviť výšku nájomného za obecné byty

Na základe predložených dokladov bolo zistené, že **obec uhrádzala splátky úveru poskytnutého zo ŠFRB** v pravidelných mesačných splátkach v dohodnutej výške pri dodržaní termínov uvedených v úverovej zmluve.

Stav nesplateného úveru zo ŠFRB podľa stavu účtu 479 Ostatné dlhodobé záväzky k 31.12.2020 je v sume 449 681,33 €, z toho:

Účet 479 11 ŠFRB 1	BD I.	135 902,65
Účet 479 22 ŠFRB 2	BD II.	142 324,58
Účet 479 33 ŠFRB 3	BD III.	171 454,10.

Kontrolný orgán určil v správe o výsledkoch kontroly kontrolovanému subjektu nasledujúce lehoty:

Lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení do: 31.03.2022

Lehota na splnenie prijatých opatrení do: 31.12.2022

Lehota na predloženia dokumentácie preukazujúcej splnenie prijatých opatrení: 31.01.2023

V Košiciach dňa 14.02.2022

Ing. Pavol Hanušin
kontrolór obce v. r.