

S P R Á V A
o výsledku kontroly hospodárenia s nájomnými bytmi

V súlade s ust. § 18f ods. 1 písm. d) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa ktorého hlavný kontrolór obce predkladá správu o výsledkoch kontroly priamo obecnému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí, predkladám túto správu o výsledku kontroly.

Všeobecné náležitosti:

Povinná (kontrolovaná) osoba :Obec Rudník

Oprávnená (kontrolujúca) osoba: hlavná kontrolórka obce Rudník

Miesto vykonávania kontroly: Obecný úrad Rudník 1, 906 23 Rudník

Kontrola bola vykonávaná v čase : od 13.01.2021 do 15.03.2021 –prerušovane

Dátum doručenia návrhu správy z kontroly na oboznámenie: 16.3.2021

Lehota na vyjadrenie: 17.3.2021

Dátum zaslania správy z kontroly: 18.3.2021

Cieľ kontroly:

Preverenie dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov ako aj interných predpisov v súvislosti s nájomným bývaním v bytoch vo vlastníctve obce s dôrazom na nájomné byty obstarané s pomocou dotácie zo štátneho rozpočtu.

Typ kontroly: finančná kontrola

Kontrolované obdobie: rok 2020 a prípadne potreby aj súvisiace obdobia

Štatutárny zástupca: Monika Malcová, starostka obce

1. Legislatívny rámec:

a) Všeobecne záväzné právne predpisy

1. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,
2. Zákon č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v z.n.p,
3. Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z.n.p.,
4. VZN č. 1/2012, VZN č.1/2013

Predmet kontroly: Pridel'ovanie nájomných bytov, náležitosti nájomných zmlúv, pohľadávky, tvorba fondu prevádzky údržby a opráv.

Kontrolné zistenia:

Obec Rudník eviduje vo svojom majetku 32 bytových jednotiek, obstaraných formou výstavby s podporou ŠFRB.

Pri nakladaní z nájomnými bytmi bola obec povinná postupovať najmä podľa zákona č.607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a VZN č.1/2012 a VZN č.1/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi.

V kontrolovanom období boli uzatvorené nájomné zmluvy na všetky bytové jednotky v uvedenom objekte.

Pridel'ovanie nájomných bytov

Pri prideľovaní nájomných bytov bola obec povinná postupovať podľa zákona o ŠFRB, o dotáciách a podľa VZN o nájomných bytoch č.1/2012 a č.1/2013. VZN upravuje posudzovanie žiadostí a prideľovanie bytov nájomný vzťah, priebeh nájmu, zánik nájmu a opakované uzatvorenie nájmu. Bolo preverené či žiadatelia, s ktorými boli uzatvorené nájomné zmluvy spĺňajú podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa § 12 a §22 ods.3 zákona o dotáciách.

Kontrolou nebolo zistené pridelenie nájomného bývania v rozpore s interným predpisom a zákonom o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Náležitosti nájomných zmlúv

Kontrolou boli preverené nájomné zmluvy uzatvorené v rokoch 2019,2020 a bolo zistené, že pred uzatvorením nájomných zmlúv bola vykonaná základná finančná kontrola, čím obec postupovala v súlade s § 7 ods.1 v nadväznosti na § 6 ods.4 zákona č.357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a vnútornom audite.

Jednotlivé nájomné zmluvy boli uzatvorené podľa jednotného vzoru, ktorý sa používa od roku 2010. Podľa zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto zákonom, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Uvedený zákon ustanovuje, že nájomná zmluva obsahuje podmienky skončenia nájmu. Vo VZN č.1/2012 ako aj v texte nájomnej zmluvy sa uvádza, že nájom sa môže skončiť písomnou výpoveďou nájomcu, pričom takýto spôsob Občiansky zákonník nedefinuje. Písomnú výpoveď môže z dôvodov uvedených v § 710 a 711 Občianskeho zákonníka podať len prenajímateľ. V zmluvách ako aj vo VZN odporúčam upraviť a doplniť text a zosúladiť s platnými právnymi predpismi.

Kontrola účtovania finančných zábezpek vo výške 36 146,98 eur bola vykonaná na 10 dokladoch. Obec účtovala o finančných zábezpekách účtovným zápisom 221/479 ostatné dlhodobé záväzky, nakoľko ide o záväzok so splatnosťou dlhšou ako jeden rok.

Zhodnotenie postupu prideľovania bytov

Obec eviduje žiadosti o pridelenie bytov chronologicky zoradené v celkovom počte 12. PO obdržaní výpovede z nájmu bytu obec telefonicky osloví záujemcov o byty a overí si aktuálnosť podaných žiadostí. Bytová komisia posudzuje každú žiadosť individuálne pred prerokovaním v obecnom zastupiteľstve, pričom prihliada na sociálne a rodinné pomery žiadateľov. Týmto spôsobom eliminuje riziko pridelenia bytu neprispôsobivým občanom z dôvodu ochrany majetku a bezpečnosti spolužitia s ostatnými nájomcami.

Pohl'advky

Kontrolou boli preverené platby nájomného za rok 2019,2020.

Bolo zistené, že nájomné je uhrádzané v termíne okrem 3 nájomcov, ktorí uhrádzajú nájomné nepravidelne s oneskorením. Ku koncu roka 2019 boli evidované pohľadávky vo výške 486,49 eur. Ku koncu roka 2020 boli evidované pohľadávky vo výške 552,69.

Kontrolou boli preverené výzvy na zaplatenie pohľadávok na základe ktorých boli nedoplatky uhradené. Obec venuje vymáhaniu pohľadávok náležitú pozornosť a tieto vymáha vo vlastnej réžii-telefonicky a aj osobne. V nájomnej zmluve je dohodnuté, že ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eur za každý i začatý mesiac omeškania. Obec si neuplatňuje nárok na poplatky z omeškania.

Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv

Tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv zahrnula obec do nájomných zmlúv, tzn. že ich hradia nájomníci. Kontrolou bola preverená tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv, v predpísanej výške t.j. 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu. Zákon neustanovuje maximálnu výšku tvorby fondu a prenecháva túto skutočnosť ako právomoc vlastníka.

Kontrolou bolo zistené, že obec ako vlastník fond prevádzky, údržby a opráv tvorí výlučne z nájomného, v ročných intervaloch, v sadzbe, ktorá nie je v súlade s § 18 ods.2 zákona 443/2010 Z.z.

Obec má vo vlastníctve ešte 2 bytové jednotky v kultúrnom dome a v budove školy.

Tieto netvoria žiadny fond prevádzky, údržby a opráv.

Priamo zo zákona vyplýva povinnosť vytvárať fond prevádzky, údržby a opráv pre každý bytový dom i pre obec, ktorá je taký istý vlastník bytu ako každý iný vlastník a má povinnosti vyplývajúce zo zákona, teda i povinnosť platiť preddavky do fondu určené vlastníkom bytov, bez ohľadu na výšku nájomného.

Záver

Odporúčam upraviť a vypustiť duplicitné ustanovenia v nájomných zmluvách.

V prípade textu platného VZN č.1/2012 a VZN č.2/2013 navrhujem jeho revíziu.

Prehodnotiť a zrealizovať výšku tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv v NBD.

Prehodnotiť tvorbu fondu opráv v bytoch vo vlastníctve obce.

Konečníková Jarmila
kontrolórka obce



Monika Malcová
starostka obce