

Správa o výsledku kontroly

Na základe plánu kontrolnej činnosti na rok 2. polrok 2021 vykonala Ing. Ingrid Konečná Veverková, hlavná kontrolórka mesta

kontrolu plnenia príjmov a čerpania výdavkov rozpočtu mesta v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta

Predmet kontroly:

- preveriť plnenie príjmov a čerpanie výdavkov rozpočtu mesta v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta

Cieľom kontroly:

- overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia so zameraním na dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti a účinnosti pri hospodárení s majetkom mesta

Hlavná kontrolórka vykonala kontrolu plnenia príjmov a výdavkov v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta s prihliadnutím na efektívnosť, účelovosť, hospodárnosť a transparentnosť nakladania s verejnými zdrojmi na preverovanej vzorke kontrolovaných dokumentov s dôrazom na ich úplnosť, procesnú i vecnú správnosť a s prihliadnutím na dodržiavanie platnej právnej úpravy v čase výkonu tejto kontroly.

Hlavná kontrolórka pri výkone kontroly vychádzala najmä z nasledovnej právnej úpravy:

- Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
- zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami
- zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Podľa §12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami obec, ktorá má viac ako 5 000 obyvateľov alebo je sídlom obvodného úradu, môže ustanoviť všeobecne záväzným nariadením, že zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve obce alebo vo vlastníctve inej právnickej osoby s prevažnou majetkovou účasťou obce možno uzavrieť predovšetkým s uchádzačom o byt podľa poradia určeného obcou. Obec ustanoví najmä pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt. Pritom zohľadní naliehavosť bytovej potreby uchádzača o byt, jeho sociálne pomery, potrebu uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre obec alebo ktorí sa zaviazali na svoje náklady vykonať v byte alebo v inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.

Podľa §22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní obec ustanoví vo svojom všeobecne záväznom nariadení okruh oprávnených fyzických osôb, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, vrátane dôvodov hodných osobitného zreteľa. Fyzickým osobám, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, môže obec prenajať najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa tohto zákona alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010.

Mesto má oblasť hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mesta upravenú vo

- Všeobecne záväznom nariadení o hospodárení s bytmi a obytnými miestnosťami v zariadeniach určených k trvalému bývaniu vo vlastníctve mesta - Číslo: VZN – 04/2012, vrátane jeho dodatku č. 1 a dodatku č. 2
- Všeobecne záväznom nariadení o prideliťovaní nájomných bytov v bytovom dome s. č. 1230 nachádzajúceho sa na Ul. Štvrť Ladislava Novomeského v Brezne - Číslo: VZN – 05/2018, vrátane jeho dodatku č. 1.

1./ Kontrola evidencie majetku – nájomných bytov vo vlastníctve mesta

Mesto pri hospodárení s nájomnými bytmi, služobnými bytmi, bytmi osobitného určenia a obytnými miestnosťami vykonáva svoje kompetencie prostredníctvom organizačných útvarov Mestského úradu v Brezne, ktoré sú k výkonu týchto kompetencií príslušné podľa Organizačného poriadku Mesta Brezno (ďalej len „kontrolovaný subjekt“).

Podľa údajov zo záverečných účtov mesta malo mesto k 01.01.2019 - 155 nájomných bytov; v roku 2019 sa predali 2 byty a 34 bytov bolo odovzdaných do majetku mesta. Počet nájomných bytov k 31. 12. 2019 bol 187 z toho 13 bytov v spoločenstvách vlastníkov bytov a 174 bytov v správe mesta.

K 01.01.2020 malo mesto 187 nájomných bytov; v roku 2020 bolo odovzdaných do majetku 6 bytov (kúpa bytov na ulici Mládežnícka), počet nájomných bytov k 31. 12. 2020 je 193 z toho 13 bytov v spoločenstvách vlastníkov bytov a 180 bytov v správe mesta.

ZOZNAM NÁJOMNÝCH BYTOV MESTA BREZNO	k 31. 12. 2019	k 31.12.2020
Byty v Spoločenstvách	Počet	Počet
Malinovského č. 15	1	1
Fučíkova č. 17	1	1
Fraňa Kráľ'a č. 3, 5	6	5
Fraňa Kráľ'a č. 11,13	3	4
9. mája č. 24, 26, 31	1	1
Rázusova č. 53, 55	1	1
Spolu:	13	13
Byty spravované mestom	Počet	Počet
Fučíkova č. 1	24	24
MPČE 2	23	23
Mládežnícka	34	40
Lichardova č. 4	2	2
Cintorínska č. 9	1	1
SNP č. 11	4	4
Hlavina	18	18
Nálepkova č. 11	39	39
ŠLN 1230/8,8A	24	24
Fraňa Kráľ'a č. 1 - služobný	1	1
Švermova č. 7 - služobný	1	1
Pionierska č. 2 - služobný	2	2
Pionierska č. 4 - služobný	1	1
Spolu:	174	180

Kontrolovaný subjekt vedie evidenciu nájomníkov podľa bytových domov, evidencia obsahuje číslo bytu, osobné údaje nájomníka a dobu platnosti jeho nájomnej zmluvy.

Hlavná kontrolórka skontrolovala plnenie povinností kontrolovaného subjektu pri vedení evidencie majetku v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej len „zákon o účtovníctve“), Opatrením 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 vyššie územné celky (ďalej len „Postupy účtovania“) a internou smernicou platnou v kontrolovanom období - S - 02/2012 - Zaradovanie, vyradovanie, evidencia, oceňovanie, odpisovanie a účtovanie dlhodobého hmotného a nehmotného majetku (ďalej len „smernica“).

Ku kontrole boli predložené inventárne karty majetku:

INVENTÁRNE KARTY MAJETKU – druh majetku 021 – budovy, haly, stavby		
Byty v Spoločenstvách	Počet	Inventárne číslo
Malinovského č. 15	1	021/1030/108
Fučíkova č. 17	1	021/1030/112
Fraňa Kráľa č. 3, 5	6	021/1030/118
Fraňa Kráľa č. 11,13	3	021/1030/119
9. mája č. 24, 26, 31	1	Inventárna karta nepredložená
Rázusova č. 53, 55	1	021/1030/124/1
Byty spravované mestom	Počet	
Fučíkova č. 1	24	021/1030/90 021/1030/90/1
MPČL 2	23	021/1030/194
Mládežnícka	34	021/1030/349 021/1030/349/1 021/1030/349/2 021/1030/349/3 021/1030/349/4 021/1030/349/5 021/1030/349/6
Lichardova č. 4	2	021/1030/129
Cintorínska č. 9	1	021/1030/128
SNP č. 11	4	021/1030/116
Hlavina	18	021/1030/17 021/1030/17/1
Nálepková č. 11	39	021/1030/157
ŠLN 1230/8,8A	24	021/1030/323
Fraňa Kráľa č. 1 - služobný	1	021/1030/252
Švermova č. 7 - služobný	1	021/1030/253
Pionierska č. 2 - služobný	2	021/1030/255 021/1030/256
Pionierska č. 4 - služobný	1	021/1030/254

V inventárnych kartách majetku sú niektoré vedené na druh majetku – byt a niektoré na druh majetku - bytový dom, obytný dom, rodinný dom, areál, slobodáreň.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaným subjektom vedená analytická evidencia je vedená v súlade s platnou právnou úpravou, boli zistené len formálne nedostatky v tom, že inventárne karty nie vždy obsahujú úplný popis majetku, použitú odpisovú metódu a v starších prípadoch nie je technické zhodnotenie majetku vedené na karte zhodnocovaného majetku, ale je zaradené v analytickej evidencii zvlášť na samostatnej inventárnej karte.

Na základe vysvetlenia kontrolovaného subjektu, v zistených prípadoch ide o staršie veci, kde spoločné zaradenie majetku a technického zhodnotenia majetku spätne neumožňuje informačný systém. V súčasnosti už informačný systém spoločné zaradenie majetku a technického zhodnotenia majetku umožňuje a teda je v kontrolovanom subjekte v súlade s platnou právnou úpravou zabezpečené, že sa ocenenie jednotlivého dlhodobého majetku zvyšuje o náklady na dokončené technické zhodnotenie a táto skutočnosť je zaznamenaná v analytickej evidencii a na inventárnej karte.

Hlavná kontrolórka mesta odporúča:

- zabezpečiť, aby v analytickej evidencii a na inventárnych kartách boli uvádzané všetky náležité údaje
- doplniť obsah analytickej evidencie a inventúrnych kariet tak, aby bol presnejšie vyšpecifikovaný bytový fond mesta.
- vykonať samostatne inventúru bytového fondu so spracovaním samostatného inventúrneho súpisu bytového fondu.

2./ Kontrola plnenia príjmov a čerpanie výdavkov rozpočtu mesta v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta

Bežné príjmy v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta by mali byť predovšetkým príjmy prijaté ako nájomné od nájomníkov bytov, príjmy prijaté od nájomníkov bytov, ktoré sú určené na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv a príjmy prijaté od nájomníkov bytov na finančnú úhradu plnenia spojeného s užívaním nájomného bytu, ktorými sú napríklad – dodávka tepla, teplej a studenej vody atď.

Nájomná zmluva musí obsahovať výšku nájmu a výšku finančnej úhrady za plnenie spojené s užívaním nájomného bytu. Vo výške nájomného by mala byť zohľadnená aj tvorba fondu prevádzky, opráv a údržby a v prípade nájomných bytov obstaraných z úveru ŠFRB aj splátka úveru.

Z obsahu nájomných zmlúv vyplýva, že nájomníci majú v nájomnej zmluve stanovené zvlášť platby za nájomné a zvlášť preddavky za služby spojené s užívaním bytu. Z obsahu nájomných zmlúv nevyplýva, že nájomníci majú v nájomnej zmluve stanovené zvlášť platby určené na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv a zo sumy nájomného uvedenej v nájomných zmluvách nie je zrejmé, že je vo výške nájomného zohľadnená aj tvorba fondu prevádzky, opráv a údržby.

V roku 2019 bola prijatá suma za nájomné celkom 109 646,50 EUR a v roku 2020 115 601,51 EUR.

Kontrolou bolo zistené, že v roku 2019 príjmy z nájomných bytov neboli osobitne v schválenom rozpočte rozpočtované a nebolo osobitne sledované ani ich plnenie. Táto skutočnosť sa zmenila v roku 2020. V schválenom rozpočte neboli príjmy z nájomných bytov rozpočtované a až v priebehu roka 2020 bol rozpočet upravený na sumu 115 602 EUR. Skutočné plnenie bolo 115 601,51 EUR. Príjmy boli rozpočtované a sledované na ERK - 212003 Z prenajatých budov, priestorov a objektov. Kontrolou bolo zistené, že rozpočtovanie a účtovanie týchto príjmov nebolo realizované tak, aby bolo možné jednoznačne preukázať jednotlivé zložky príjmov, t. j. nájomné, splátky úverov zo ŠFRB, poplatky do fondu prevádzky, opráv a údržby.

Na základe tejto skutočnosti bolo od kontrolovaného subjektu vyžiadané vyjadrenie, či je vedená analytická operatívna evidencia príjmov, konkrétne nájomného tak, aby bolo zrejmé, v akej výške nájomné pokrýva tvorbu fondu prevádzky, opráv a údržby a v prípade nájomných bytov, obstaraných s podporou štátu (dotácia zo ŠR a úver zo ŠFRB) aj splátky úverov zo ŠFRB. Ak je takto vedená analytická operatívna evidencia príjmov, kontrolovaný subjekt bol požiadaný o túto evidenciu a o poskytnutie písomnej informácie v akej výške je v nájomnom v roku 2019 a v roku 2020 tvorba fondu prevádzky, opráv a údržby a splátky úverov zo ŠFRB.

Kontrolovaný subjekt predložil analytickú operatívnu evidenciu príjmov za bytové domy – MPČĽ 2, Nálepškova 11 a ŠLN 1230/8,8A. Ide o bytové domy obstarané s podporou štátu (dotácia zo ŠR a úver zo ŠFRB), okrem bytov na Hlavine:

v eurách

Bytový dom	Nájomné	Nájomné bez fondu
MPČĽ	23632,56	20162,38
Nálepškova	21177,24	23730,12
ŠLN	43709,16	38249,71

Kontrolou bolo zistené, že za ostatné bytové domy, ktoré spravuje kontrolovaný subjekt a tiež za tie, ktoré spravuje „Správca bytových domov, s. r. o.“ na základe mandátnej zmluvy, sa analytická operatívna evidencia príjmov nevedie.

Hlavná kontrolórka mesta na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- viesť analytickú operatívnu evidenciu príjmov za bytové domy jednotlivo tak, aby bolo možné jednoznačne preukázať jednotlivé zložky príjmov, t. j. nájomné, splátky úverov zo ŠFRB, poplatky do fondu prevádzky, opráv a údržby
- viesť prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od ostatných finančných prostriedkov na úhrady za plnenia,
- zachovať účel použitia prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom. sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,

Kontrolou bolo zistené, že príjmy prijaté od nájomníkov bytov na finančnú úhradu plnenia spojeného s užívaním nájomného bytu, ktorými sú napr. dodávka tepla, teplej a studenej vody apod. neboli rozpočtované a účtované do príjmov, ale priamo ako refundácia výdavkov, ktoré mestu vznikajú na základe fakturovaných plnení spojených s užívaním nájomných bytov.

Bežné výdavky v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta boli čerpané v roku 2019 vo výške 63 082,71 EUR, v roku 2020 vo výške 69 034,75 EUR.

Bežné výdavky boli v roku 2019 čerpané nasledovne :

- energie, voda a komunikácie 19 835,53 EUR
- materiál - softvér 1 029,60 EUR
- štandardná údržba 8 471,80 EUR
- služby 32 631,85 EUR
 - z toho: všeobecné služby 11 451,59 EUR
 - špeciálne služby 1 291,00 EUR

- poplatky a odvody 182,00 EUR
- vrátenie príjmov (z vyúčtovania) 16 890,79 EUR

Bežné výdavky v roku 2020 boli čerpané nasledovne :

- e) energie, voda a komunikácie 12 523,07 EUR
- f) materiál - softvér 614,85 EUR
- g) štandardná údržba 31 781,28 EUR
- h) služby 23 026,87 EUR
 - z toho: všeobecné služby 11 451,59 EUR
 - špeciálne služby 210,00 EUR
 - vrátenie príjmov (z vyúčtovania) 11 365,28 EUR

K výdavkom rozpočtu mesta v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta je potrebné zaradiť aj splátky úverov zo ŠFRB a úroky z tohto úverov:

v eurách

2019 - Bytový dom	Splátky úveru zo ŠFRB	Úroky
MPČĽ	19 085,04	8 052,96
Nálepkova	19 909,56	3 387,16
ŠLN	25 288,56	6 482,48
SPOLU	64 283,16	17 922,60

v eurách

2020 - Bytový dom	Splátky úveru zo ŠFRB	Úroky
MPČĽ	19 085,04	7 631,21
Nálepkova	19 909,56	3 228,05
ŠLN	25 288,56	6 308,65
SPOLU	64 283,16	17 167,91

V bytových domoch obstaraných s podporou štátu (dotácia zo ŠR a úver zo ŠFRB) musia byť v nájomnom zahrnuté splátky a úroky úverov zo ŠFRB.

v eurách

2019 - Bytový dom	Nájomné bez fondu	Splátky úveru + úroky
MPČĽ	20162,38	27138
Nálepkova	23730,12	23296,72
ŠLN	38249,71	31771,04

v eurách

2020 - Bytový dom	Nájomné bez fondu	Splátky úveru + úroky
MPČĽ	20162,38	26 716,25
Nálepkova	23730,12	23137,61
ŠLN	38249,71	31597,21

Z tabuľkového prehľadu je zrejmé, že nájomné v týchto bytoch pokrýva splátky a úroky úverov zo ŠFRB, okrem bytového domu na MPČĽ.

Hlavná kontrolórka porovnala príjmy a výdavky rozpočtu mesta v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta za sledované roky:

- rok 2019

v eurách

Príjmy	Výdavky
	Bežné výdavky 63 082,71
	Splátky úverov s úrokmi 82 205,76
SPOLU 109 646,50	SPOLU 145 288,47

- rok 2020

v eurách

Príjmy	Výdavky
	Bežné výdavky 69 034,75
	Splátky úverov s úrokmi 81 451,07
SPOLU 115 601,51	SPOLU 150 485,82

Z porovnania je zrejmé, že príjmy sú nižšie ako výdavky za sledované roky a hospodárenie s nájomnými bytmi je dotované z ostatných príjmov rozpočtu mesta.

3./ Kontrola tvorby a čerpania fondu prevádzky, opráv a údržby

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt tvoril fond prevádzky, opráv a údržby za bytové domy s nájomnými bytmi na ulici MPČL 2, Nálepko 11 a ŠLN 1230/8,8A, obstarané s podporou štátu (dotácia zo ŠR a úver zo ŠFRB) za roky 2019 a 2020 v rovnakej výške 12 375,68 €. Kontrolovaný subjekt netvoril fond prevádzky, opráv a údržby za bytový dom s nájomnými bytmi na Hlavine, napriek skutočnosti, že ide o bytový dom obstaraný s podporou štátu.

Za nájomné byty v bytových domoch, ktoré spravuje „Správca bytových domov, s. r. o.“ na základe mandátnej zmluvy, nájomníci tvoria fond prevádzky, opráv a údržby, ale kontrolovaný subjekt analytickú operatívnu evidenciu fondu prevádzky, opráv a údržby (tvorbu a čerpanie fondu prevádzky, opráv a údržby) nevedie.

Za bytové domy, ktoré sú vo vlastníctve mesta a spravuje ich kontrolovaný subjekt, sa fond prevádzky, opráv a údržby netvorí.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt vedie evidenciu tvorby a čerpania fondu prevádzky, opráv a údržby za bytové domy s nájomnými bytmi spolu (nie jednotlivo). Z prostriedkov fondu prevádzky, opráv a údržby boli hrazené najmä servis výťahov, čistenie kanalizácie, klampiarske práce, oprava výťahu, čistenie a oprava odpadu, elektroinštalačné práce a nákup materiálu spolu za 1 113,93 € v roku 2019 a za 1 088,68 v roku 2020.

Hlavná kontrolórka mesta na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- viesť fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý bytový dom
- viesť prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od ostatných finančných prostriedkov na úhrady za plnenia,
- zachovať účel použitia prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv.

Prednostke MsÚ bola uložená povinnosť prijať opatrenia na odstránenie nedostatkov zistených pri kontrole.