

Správa o výsledku následnej finančnej kontroly

č. 1/2015

správnosti modelu výpočtu nájomného za užívanie obecného bytu, tvorby a čerpania fondu opráv v obci Alekšince

Správu o výsledku následnej finančnej kontroly č. 1/2015 predkladám Obecnému zastupiteľstvu obce Alekšince na základe ustanovenia § 18f ods. 1 písm. d) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Predmet kontroly: následná finančná kontrola správnosti modelu výpočtu nájomného za užívanie obecného bytu, tvorby a čerpania fondu opráv

Kontrolované obdobie: rok 2002 až 2014

Kontrolovaný subjekt: OcÚ Obec Alekšince, Alekšince 389, 951 22 Alekšince

Kontrola bola vykonaná v súlade s Plánom kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra obce Alekšince na 2. polrok 2015 schváleného Uznesením č. 84/2015 z 5. rokovania – 3. riadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Alekšince zo dňa 19.06.2015.

A. Úvod

Obec Alekšince, Alekšince 389, 951 22 Alekšince (ďalej len „obec“) nachádzajúca sa na území Nitrianskeho samosprávneho kraja v okrese Nitra, je v zmysle ustanovenia § 1 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky, združujúci osoby, ktoré majú na jeho území trvalý pobyt. Je právnickou osobou, ktorá samostatne hospodári s vlastným majetkom a vlastnými príjmami. Obec je výlučným vlastníkom troch bytových domov financovaných poskytnutou dotáciou s Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a podporou zo Štátneho fondu rozvoja bývania:

- bytového domu (15 b. j.) súp. č. 484 nachádzajúceho sa na parc. č. 110/16,
- bytového domu (6 b. j. bl. „A“) súp. č. 495 nachádzajúceho sa na parc. č. 108/9,
- bytového domu (9 b. j. bl. „B“) súp. č. 494 nachádzajúceho sa na parc. č. 108/6.

B. Kontrolné zistenia

Obec okrem peňažných fondov, ktoré vytvára na základe oprávnenia v súlade so zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom NR SR č. 583/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov má ako vlastníka nájomných bytov povinnosť tvoriť aj fond prevádzky, opráv a údržby.

Povinnosť obce tvoriť fond prevádzky, opráv a údržby je ustanovená v nasledovných predpisoch:

- zákon NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
- zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

B.1. Správnosť výpočtu nájomného za užívanie obecného bytu, tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (15 b. j.)

a) Správnosť výpočtu ročného nájomného za užívanie obecného bytu

V časti I písm. A položky 16 ods. 7 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 26. januára 2001 č. R-1/2001, ktorým sa mení výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov je uvedený: „*Maximálne ceny ročného nájmu bytu v bytových domoch postavených s účasťou prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtov obcí, pre ktoré sa vydá kolaudačné rozhodnutie po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu. Do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto opatrenia započítava cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby.*“

Podľa Čl. IV. bodu 13 písm. b) Zmluvy č. 703-520-2002 o poskytnutí dotácie na obstarávanie nájomných bytov sa obec Alešince ako stavebník zaviazala, že: „*dodrží postup pri výpočte nájomného podľa opatrenia MF SR z 26. januára 2001 č. R-1/2001 tak, že nájomné za rok najviac 5 % obstarávacej ceny bytu, ročné odpisy maximálne 2,5 %, náklady na fond opráv a údržby maximálne 1,5 %, náklady na správu vrátane daní a poistného maximálne 0,5 % a zisk maximálne vo výške 0,5 % obstarávacej ceny bytu.*“

Kontrolou bolo zistené, že maximálne ceny vypočítaného ročného nájmu bytov v bytovom dome neboli prekročené.

b) Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu

Fond prevádzky, údržby a opráv v bežnom účtovnom období sa tvorí:

- zo zostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv z uplynulých období,
- z povinnej ročnej tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv.

Dokladovou kontrolou bola zistená celková obstarávacia cena bytového domu (ďalej len „OC“) 15 bytových jednotiek vo výške 526 010,69 €, ktorá pozostáva z ceny za zhotovenie stavby v sume 512 899,09 € a ceny za projektové práce v sume 13 111,60 €. Obec v postavení vlastníka bytu mala podľa Čl. IV. bodu 13 písm. b) Zmluvy č. 703-520-2002 o poskytnutí dotácie na obstarávanie nájomných bytov tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv v stanovenej maximálnej výške 1,5 % obstarávacej ceny bytu. Podľa ustanovenia § 18 ods. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon o dotáciách na rozvoj bývania“) platným od 19.11.2010 vlastníkom nájomného bytu má povinnosť tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv **ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, pričom už v tomto predpise nie je stanovená maximálna výška jeho tvorby. Celková podlahová plocha bytového domu (ďalej len „CPP“) je 915,86 m².**

Skutočná priemerná cena obstarania na 1 m² obytnej plochy bytu (SPCO)

$$\text{SPCO} = \frac{\text{OC}}{\text{CPP}} = \frac{526\,010,69 \text{ €}}{915,86 \text{ m}^2} = 574,335 \text{ €/m}^2$$

Obec po prvýkrát prenechala 15 nájomných bytov nájomcom do užívania dňa 21.11.2003. Výška tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv k 21.12.2014, t. j. tvorba fondu v období od 21.11.2003 do 21.12.2014, ročná tvorba na základe uzatvorených nájomných zmlúv a povinná minimálna výška ročnej tvorby fondu celková a po jednotlivých bytoch je uvedená v tabuľke č. 1:

Tabuľka č. 1

15 nájomných bytov (BD 15 b. j.)						
P. č.	Ev. č. bytu	Podlahová plocha bytu v m ²	Obstarávacia cena bytu v € (OCB)	Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv v €		
				Podľa nájomnej zmluvy (NZ) k 21.12.2014	Ročná tvorba	
					predpis (0,5 % z OCB)	podľa NZ
1.	A/I/1	38,10	21 882,173	1 383,08	109,41	129,12
2.	A/I/2	74,33	42 690,339	2 104,32	213,45	247,68
3.	A/II/3	80,00	45 946,820	2 296,31	229,73	279,24
4.	A/II/4	74,33	42 690,339	2 104,32	213,45	247,68
5.	A/III/4	79,25	45 516,069	2 269,30	227,58	274,80
6.	A/III/5	75,01	43 080,888	2 129,14	215,40	251,76
7.	B/I/1	38,20	21 939,607	1 387,46	109,70	129,84
8.	B/I/2	45,10	25 902,520	1 615,22	129,51	167,28
9.	B/I/3	53,37	30 652,273	1 891,89	153,26	212,76
10.	B/II/4	79,47	45 642,423	2 276,60	228,21	276,00
11.	B/II/5	45,10	25 902,520	1 615,22	129,51	167,28
12.	B/II/6	53,37	30 652,273	1 891,89	153,26	212,76
13.	B/III/5	79,47	45 642,423	2 276,60	228,21	276,00
14.	B/III/6	46,21	26 540,032	1 653,91	132,70	173,64
15.	B/III/7	54,55	31 329,988	1 930,58	156,65	219,12
Celkom		915,86	526 010,69	28 825,84	2 630,03	3 264,96

B.2. Správnosť výpočtu nájomného za užívanie obecného bytu, tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (6 + 9 b. j.)

a) Správnosť výpočtu ročného nájomného za užívanie obecného bytu

Podľa § 2 ods. 1 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov: „Maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.“

Kontrolou bolo zistené, že maximálne ceny vypočítaného ročného nájmu bytov v bytovom dome neboli prekročené.

b) Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu

Dokladovou kontrolou bola zistená OC 6 bytových jednotiek vo výške 333 852,816 €, ktorá pozostáva z ceny za zhotovenie stavby v sume 329 981,74 € a ceny za projektové práce. Podlahová plocha bytového domu (6 b. j.) (ďalej len „PP“) je 465,54 m². OC 9 bytových jednotiek bola zistená vo výške 329 310,237 €, ktorej je započítaná cena za zhotovenie stavby v sume 323 503,62 € a ceny za projektové práce. PP bytového domu (9 b. j.) je 454,80 m². Za projektové práce bytového domu (6 + 9 b. j.) bola fakturovaná celková suma 9 677,69 €.

Skutočná priemerná cena obstarania na 1m² obytnej plochy bytu (SPCO) bytového domu 6 b. j.

$$\text{SPCO} = \frac{\text{OC}}{\text{PP}} = \frac{333\,852,816\ \text{€}}{465,54\ \text{m}^2} = 717,130\ \text{€/m}^2$$

Skutočná priemerná cena obstarania na 1m² obytnej plochy bytu (SPCO) bytového domu 9 b. j.

$$\text{SPCO} = \frac{\text{OC}}{\text{PP}} = \frac{329\,310,234 \text{ €}}{454,80 \text{ m}^2} = 724,077 \text{ €/m}^2$$

Obec po prvýkrát prenechala 15 nájomných bytov nájomcom do užívania dňa 01.08.2008. Výška tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv k 31.12.2014, ročná tvorba na základe uzatvorených nájomných zmlúv a povinná minimálna výška ročnej tvorby fondu celková a po jednotlivých bytoch je uvedená v tabuľke č. 2:

Tabuľka č. 2

15 nájomných bytov (BD 6 + 9 b. j.)						
P. č.	Ev. č. bytu	Podlahová plocha bytu v m ²	Obstarávacia cena bytu v € (OCB)	Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv v €		
				Podľa nájomnej zmluvy (NZ) k 31.12.2014	Ročná tvorba	
					predpis (0,5 % z OCB)	podľa NZ
6 b. j.						
1.	A/1	77,59	55 642,136	1 502,94	278,21	234,24
2.	A/2	77,59	55 642,136	1 502,94	278,21	234,24
3.	A/3	77,59	55 642,136	1 502,94	278,21	234,24
4.	A/4	77,59	55 642,136	1 502,94	278,21	234,24
5.	A/5	77,59	55 642,136	1 502,94	278,21	234,24
6.	A/6	77,59	55 642,136	1 502,94	278,21	234,24
Celkom 6 b. j.		465,54	333 852,816	9 017,64	1 669,26	1 405,44
9 b. j.						
7.	B/1	55,88	40 461,425	974,05	202,31	151,80
8.	B/2	39,84	28 847,229	511,20	144,24	85,20
9.	B/3	55,88	40 461,425	974,05	202,31	151,80
10.	B/4	55,88	40 461,425	974,05	202,31	151,80
11.	B/5	39,84	28 847,229	511,20	144,24	85,20
12.	B/6	55,88	40 461,425	974,05	202,31	151,80
13.	B/7	55,88	40 461,425	974,05	202,31	151,80
14.	B/8	39,84	28 847,229	511,20	144,24	85,20
15.	B/9	55,88	40 461,425	974,05	202,31	151,80
Celkom 9 b. j.		454,80	329 310,237	7 377,90	1 646,58	1 166,40
Celkom BD 6 + 9 b. j.		920,34	663 163,05	16 395,54	3 315,84	2 571,84

Podľa získaných dokladov a písomností obec ako správca viedla samostatné analytické účty, resp. účtovníctvo osobitne za každý bytový dom, ktorý spravuje až od roku 2009, čím **nebolo dodržané ustanovenie § 8 ods. 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.**

Kontrolou výšky ročnej tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv na základe získaných údajov uvedených vo vyhotovených evidenčných listov, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť zmluvy o nájme bytu bolo zistené, že obec od 19.11.2010 ako vlastník nájomných bytov (6 + 9 b. j.) netvorila fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, čím **nedodržala a nedodržiava ustanovenie § 18 ods. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.** Z hodnôt uvedených v tabuľke č. 2 vyplýva, že obec v analytickom členení ročne tvorila fond prevádzky, údržby a opráv za bytové domy (6 + 9 b. j.) celkom vo výške 2 571,84 €, pričom ho mala tvoriť

v predpísanej minimálnej výške 3 315,84 €, čo predstavuje rozdiel za kalendárny rok, resp. nižšiu ročnú tvorbu o sumu 744,- €.

B.3. Čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv

V tabuľke č. 3 je uvedené čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv v období od začiatku roku 2009 až do 31.12.2014, t. j. za obdobie, v ktorom obec viedla samostatné analytické účty za každý bytový dom.

Tabuľka č. 3

Čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv v €			
Rok	15 b. j.	6 b. j.	9 b. j.
2009	36,50	143,50	164,25
2010	745,94	-	35,74
2011	71,71	-	313,68
2012	4,80	660,96	686,77
2013	-	-	-
2014	43,37	1 253,10	714,26
Celkom	902,32	2 157,56	1 914,70

Podľa hodnôt uvedených v evidenčných listoch v uzatvorených zmluvách o nájme bytu obec mala tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv za všetky bytové domy vo výške 45 221,38 €, z čoho čerpala 4 974,58 €. Na základe potvrdenia zostatku na účte č. 0809780005/5600 (fondu prevádzky, údržby a opráv) a vykonanej inventarizácie obec k 31.12.2014 evidovala na tomto účte **zostatok vo výške 73,67 €**.

Fond prevádzky, údržby a opráv sa používa na zabezpečenie údržby bytového domu, nájomných bytov a nebytových priestorov. Pod údržbou bytového domu, ktorá je hradená z fondu prevádzky, opráv a údržby sa rozumie aj vykonávanie pravidelných odborných prehliadok a odborných kontrol podľa platnej právnej úpravy a to najmä: revízia výťahov, revízia hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia plynových kotlov a domového plynovodu, revízia tlakových zariadení. Účelom tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv je vytvoriť zdroje na prevádzku, opravu a údržbu bytového domu a zabezpečiť plánovanie opráv a údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva majetku. Podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správca bytového domu je povinný vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní stav spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, najmä jeho opotrebenie a poškodenie. Podľa tohto plánu navrhuje výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok s dodržaním zákonnej minimálnej výšky.

Na základe vyššie uvedeného bolo preukázané, že obec použila finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nad rámec oprávnenia, čím **došlo k porušeniu finančnej disciplíny podľa § 31 ods. 1 písm. b) zákona NR SR č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov vo výške 40 173,13 €**, a tým, že obec ako správca bytových domov nevypracovávala ročný plán opráv, **nedodržala ustanovenie § 8b ods. 2 písm. h) zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**.

Kontrolovaný subjekt sám zistil porušenie finančnej disciplíny a na základe prijatého Uznesenia č. 83/2015 z 5. rokovania – 3. riadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce

Alekšince zo dňa 19.06.2015 uskutočnil prevod finančných prostriedkov z prebytku hospodárenia za rok 2014 v sume 39 561,79 € na účet fondu prevádzky, údržby a opráv.

C. Záver

Následnou finančnou kontrolou zameranou na správnosť modelu výpočtu nájomného za užívanie obecných bytov, tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv v kontrolovanom období 2002 až 2014 boli zistené tieto porušenia:

- tým, že obec ako správca viedla samostatné analytické účty, resp. účtovníctvo osobitne za každý bytový dom, ktorý spravuje až od roku 2009, **nebolo dodržané ustanovenie § 8 ods. 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,**
- tým, že obec od 19.11.2010 ako vlastníč nájomných bytov (6 + 9 b. j.) netvorila fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, **nedodržala ustanovenie § 18 ods. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,**
- tým, že obec použila finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nad rámec oprávnenia, **došlo k porušeniu finančnej disciplíny podľa § 31 ods. 1 písm. b) zákona NR SR č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov vo výške 40 173,13 €,**
- tým, že obec ako správca bytových domov nevypracovávala ročný plán opráv, **nedodržala ustanovenie § 8b ods. 2 písm. h) zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.**

Ku kontrolným zisteniam uvedených v správe o výsledku následnej finančnej kontroly kontrolovaný subjekt nepodal námietky.

Správa o výsledku následnej finančnej kontroly bola so starostom obce prerokovaná, bola uložená lehota na prijatie opatrení na odstránenie zistených nedostatkov a odstránenie príčin ich vzniku a lehota na predloženie správy o splnení týchto prijatých opatrení.

Kontrolou boli zistené aj ďalšie skutočnosti, resp. nedostatky, ktoré nesúviseli s predmetom kontroly, na základe ktorých navrhujem:

- zosúladiť Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 02/2014 o podmienkach pridelenia nájomných bytov na území Obce Alekšince s platnou legislatívou, najmä s § 12 a § 22 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
- stanoviť podmienky pre tvorbu a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv v internej úprave v súlade s platnou legislatívou,
- vytvoriť komisiu pri obecnom zastupiteľstve pre účel posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu a žiadostí na opakované uzavretie nájomnej zmluvy,
- uzavrieť nové nájomné zmluvy s predpísanými náležitosťami v súlade s ust. § 12 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
- vrátiť časť finančnej zábezpeky u tých nájomcov bytov, ktorých výška zloženej zábezpeky presiahla šesťmesačné nájomné.

V Alekšinciach dňa 04.02.2016

Ing. Anton Zaťko, hlavný kontrolór obce