



16. zasadnutie Mestského zastupiteľstva Sliač 20.6.2024

K bodu č. : **Správa o výsledkoch kontrol - Kontrola zákonnosti, hospodárnosti a účelnosti pri prenájomných bytov v nájomných bytových domoch.**

Materiál spracoval: Ing. Ivor Husár, hlavný kontrolór mesta Sliač

Materiál predkladá : Ing. Ivor Husár, hlavný kontrolór mesta Sliač

Správa

Na základe schváleného plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2024 uznesením MsZ Sliač č. 174/2023 zo dňa 14.12.2023 schválilo mestské zastupiteľstvo pre hlavného kontrolóra úloh:

Názov kontroly: **Kontrola zákonnosti, hospodárnosti a účelnosti pri prenájomných bytov v nájomných bytových domoch.**

Cieľ kontroly: Kontrola dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov a postupov pri prenájomných bytov a predlžovaní nájmu.

Kontrolované obdobie: Rozpočtový rok 2023

Miesto a čas vykonania kontroly: Mesto Sliač, mestský úrad, Letecká 1, 962 31 Sliač – Hájniky, január 2024

Zistené nedostatky: Vznikli a pretrvávajú od kolaudácie domov v.r. VZN schváleného predošlými vedeniami mesta.

Nezákonné je ustanovenie bodu 6. v článku 5 VZN, podľa ktorého je možné nájom opakovane uzavrieť aj s osobou, ktorá nespĺňa zákonné podmienky najviac na 1 rok, čo je porušením § 12 ods. 3 a 4 spolu s § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. Túto výhradu potvrdilo aj ministerstvo výstavby. Výnimka by sa týkala obzvlášť hodného zreteľa, ktoré však mesto vo VZN nemá zadané v zmysle § 22 ods. 3 písm. f) zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení.

Uzatvorené zmluvy neobsahujú obsahové náležitosti určené v § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. Zmluvy sú v nesúlade s VZN mesta Sliač č. 18/2018 a dodatku č 1, zároveň zmluvy určili nájomcovi také termíny, ktoré s ohľadom na termínové povinnosti prenajímateľa nemôže splniť.

Čl. IX bod 2. zmluvy je chybné uvedenie maximálna výška životného minima pre splnenie podmienky opakovaného nájmu (3,5 násobok) čo je nielen nesprávna výška, ale aj neúplná citácia zákona a dodatku 1 k VZN. Jedná sa o rozpor s § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z.

Zmluvy neobsahujú žiadnu zmluvnú pokutu či penále za oneskorené úhrady nájomného, alebo záloh za služby, oneskorenie úhrad za vyúčtovanie služieb, zmluvnú pokutu za neodovzdanie bytu, neplnenie povinností pri uvedení bytu a jeho vybavenia do pôvodného stavu a podobne.

Nedostatky pri preverovaní podmienok opakovaného nájmu: Rozsah hranice príjmu osôb žijúcich v spoločnej domácnosti je v tabuľke výpočtu potrebné sčítať, nakoľko sa spolubývajúce osoby posudzujú spoločne a nie jednotlivo. Čestné prehlásenie že nájomca nevlastní žiadnu nehnuteľnosť treba riešiť u všetkých osôb žijúcich v spoločnej domácnosti a podľa formulára uvedeného v prílohe č. 1 k VZN 18/2018, žiadny zo žiadateľov nepredložil



16. zasadnutie Mestského zastupiteľstva Sliac 20.6.2024

čestné vyhlásenie, že nie je vo výpovednej lehote a prehlásenia nie sú na tlačivách určených mestom (ani ostatné písomnosti). Návratka je v podstate súhlas so spracovaním osobných údajov, nie je v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. a Vyhláškou Úradu na ochranu osobných údajov SR č. 158/2018 Z. z.

Jedná sa o nedostatočnú základnú finančnú kontrolu – porušenie § 7 zákona č. 357/2015 Z. z.

Lustráciou inventárnych kariet majetku mesta bolo zistené, že mesto nesprávne určilo obstarávaciu cenu bytových domov, čím sa mesto poškodilo pri výpočte a výbere nájomného a úhrad do FPÚO, nakoľko sa tieto vypočítavajú percentuálne z obstarávacej ceny domu.

V daných prípadoch (Rybárska 1582, Topoľová 1135 a 1136) mesto nepostupovalo v súlade s § 2 Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších opatrení a v rozpore s § 18 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.

Pri posudzovaní kritérií hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti HK konštatujem, že nakoľko zostatok prostriedkov vo FPÚO ako aj výška ich výberu nezodpovedá stavu domov a potrebe opráv. Jedná sa o nízku účinnosť. Účinnosťou je plnenie určených cieľov a dosahovanie plánovaných výsledkov vzhľadom na použité verejné financie. Cieľ je udržateľnosť dobrého stavu bytových domov, kedy sa má mesto chovať ako dobrý hospodár. Cieľ vzhľadom na použité prostriedky, ktorých je nedostatok sa nenapĺňa.

Mesto Sliac chybné určilo obstarávaciu cenu domov, a zároveň priemerné hrubé nájomné za všetky bytové domy je 4,24% z maximálnej možnej výšky 5% (z OC domov). Mesačne sa na hrubom nájomnom (nájomné + FPÚO) mesto poškodzuje o cca 3 083,53 € čo je ročne cca. 37 tis. €; z toho na фонде opráv o 681,72 €/rok a na čistom nájomnom o 36 320,64 €/rok.

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Sliaci

Berie na vedomie

správu o výsledkoch kontrol: Kontrola zákonnosti, hospodárnosti a účelnosti pri prenajímaní bytov v nájomných bytových domoch