

Správa o výsledku kontroly hospodárenia s nájomnými bytmi (pre obecné zastupiteľstvo)

Na základe plánu kontrolnej činnosti na II. polrok 2018 vykonala hlavná kontrolórka obce RNDr. Helena Niepelová, PhD. v obci Bernolákovo (ďalej len „obec“) kontrolu hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce.

Cieľom kontroly bolo preverenie dodržania 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.

Predmetom kontroly bolo pridelenie nájomných bytov, dodržiavanie podmienok vyplývajúcich z uzatvorených nájomných zmlúv ako aj plnenie podmienok zo zmluvy o poskytnutí dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „MDVRR SR“) na obstaranie nájomných bytov v súvislosti s výsledkami kontroly na mieste, ktorú vykonal poskytovateľ dotácie. Kontrolovaným obdobím bol rok 2017 a v prípade potreby aj súvisiace obdobia.

V roku 2017 obec mala vo vlastníctve nájomné byty v rámci 2x12 bytových jednotiek v objekte Hlavná ul. 112, ktoré boli obstarané aj v rámci dotácie poskytnutej z MDVRR SR, v dôsledku čoho bola obec pri prenájaní bytov povinná dodržiavať zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. V kontrolovanom období boli uzatvorené nájomné zmluvy na všetky bytové jednotky v uvedenom objekte.

V oblasti nakladania s nájomnými bytmi bolo v roku 2017 účinné VZN č. 1/2015 (do 11.12.2017) a následne smernica č. 3/2017, ktorá upravila pravidlá a postupy pri prenájaní nájomných bytov v komplexe na Hlavnej ulici č. 112 (2x12 b. j.) s účinnosťou od 12.12.2017.

S ohľadom na skončenie platnosti VZN č. 1/2015, kontrola bola zameraná najmä na posúdenie súladu smernice č. 3/2017 (vrátane príloh) s ustanoveniami zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, aby v rámci prípadných nedostatkov boli vykonané opatrenia aj novelizáciou aktuálneho interného predpisu.

Oprávnenosť pridelenia bytov

Podľa VZN č. 1/2015 žiadosti o pridelenie nájomného bytu posudzuje komisia obecného zastupiteľstva (ďalej len „OZ“), ktorá predkladá starostovi obce poradovník zostavený zo zoznamu žiadateľov a zároveň navrhne žiadateľov, s ktorými odporúča uzavrieť nájomnú zmluvu.

Postup schvaľovania žiadosti o pridelenie nájomného bytu od 12.12.2017 bol čiastočne upravený smernicou č. 3/2017, podľa ktorej komisia OZ kontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a priložených prílohách. Z dôvodu operatívnejšieho vybavenia žiadostí, odporúčam upraviť povinnosť kontrolovať úplnosť žiadosti pre zamestnanca obce, ktorý vykonáva agendu súvisiacu s nájmami. Povinnosťou komisie by malo byť posúdenie splnenia zákonných nárokov, ako aj celkovej sociálnej situácie žiadateľa.

Z predloženej dokumentácie k posudzovaniu žiadostí boli za rok 2017 predložené zápisnice zo zasadnutia komisie OZ s jej stanoviskom k jednotlivým žiadateľom o pridelenie nájomného bytu na základe bodovacieho systému, ako aj celkového posúdenia žiadosti.

Aj keď dňom 12.12.2017 bolo VZN č. 1/2015 zrušené a jeho príloha č. 4 – tabuľka k bodovacieho systému stratila platnosť, komisia aj po uvedenom termíne tento bodovací systém uplatňovala. Bolo však zistené, že pri posudzovaní nároku na pridelenie nájomného bytu bol bodovací systém prakticky neúčinný a preto odporúčam komisii pre nasledujúce obdobie

striktne posudzovať oprávnenú fyzickú osobu na základe § 2 ods. 2 smernice č. 3/2017, čo je v súlade s § 22 ods. 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

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

Jednotlivé nájomné zmluvy boli uzatvorené podľa vzoru, ktorý bol prílohou VZN č. 1/2015, resp. smernice č. 3/2017. Niektoré zmluvy uzatvorené už v čase účinnosti smernice č. 3/2017 obsahovali v texte odkazy na neplatné VZN č. 1/2015.

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. V smernici 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.

Kontrolou bolo zistené, že v niektorých prípadoch nebol ukončený nájom zákonným spôsobom, nakoľko súčasťou spisu bola výpoveď nájomcu bez dátumu spísania ako aj bez podpisu osoby, ktorá byt za prenajímateľa prevzala.

Paradoxom je, že aj v prípade úmrtia nájomcu taktiež prenajímateľ v spise doložil výpoveď zmluvy o nájme bytu zo strany nájomcu, samozrejme bez podpisu nájomcu.

Platby

V zmluvách o nájme bytu prenajímateľ stanovil výšku platieb za byt a to v členení na nájomné a platby za služby spojené s bývaním.

Kontrolou platieb nájomného neboli zistené nedostatky. Nájomcovia uhradili v roku 2017 všetky svoje záväzky s výnimkou jedného neprispôsobivého občana, s ktorým bola ukončená nájomná zmluva v marci 2017. Vymáhanie tejto pohľadávky by bolo neúčinné.

Účtovanie platieb nájomného a poplatkov za služby spojené s bývaním nebolo realizované tak, aby bolo možné jednoznačne preukázať jednotlivé zložky platieb, t. j. poplatok za správu, výšku platieb v nadväznosti na splátku úveru zo ŠFRB, fond opráv a údržby a poplatky za služby. Po rozhovoroch so zodpovednou zamestnankyňou boli prijaté postupy, ako uvedený nedostatok odstrániť ešte v tomto roku a zaviesť prehľadný systém (analytické účty) od budúceho roka. Prehľad v jednotlivých zložkách nájomného je dôležitý najmä s ohľadom na preukaznosť príjmu z nájomného vo vzťahu k celkovej splátke úveru zo ŠFRB, nakoľko táto skutočnosť má vplyv na určenie celkovej zadlženosti obce.

V správe o výsledku finančnej kontroly na mieste, ktorú vykonalo MDVRR SR sa uvádza ako nedostatok, že uzatvorené nájomné zmluvy neupravujú právo na výkon kontroly podľa zmluvy o poskytnutí dotácie v nadväznosti na zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Kontrolou uzatvorených nájomných zmlúv bolo zistené, že tento nedostatok nebol v platných nájomných zmluvách odstránený.

Odporúčam v tomto zmysle upraviť vzor nájomnej zmluvy, ktorý je prílohou č. 5 v súčasnosti platnej smernice č. 3/2017. Úpravou vzoru nájomnej zmluvy odporúčam opraviť aj niektoré gramatické a štylistické chyby, ako aj vypustiť duplicitné ustanovenia.

V prípade textu platnej smernice č. 3/2017 navrhujem taktiež jeho revíziu a odstrániť nielen gramatické a štylistické chyby, ale aj neurčité formulácie niektorých ustanovení.

Zhrnutie

Kontrolou neboli zistené závažné nedostatky.

V nadväznosti na niektoré zistenia systémového charakteru odporúčam

- Prepracovať smernicu č. 3/2017 a jej prílohy podľa pripomienok v texte
- Príjmy z platieb nájomcov rozúčtovať podľa položiek v rámci analytických účtov
- Ukončenie nájmov realizovať v súlade s Občianskym zákonníkom

Vypracovala:

RNDr. Helena Niepelová, PhD. v. r.
hlavná kontrolórka obce

V Bernolákove 15.01.2019