

## Správa z plnenia fondu prevádzky, údržby a opráv (FO) na obecných nájomných bytoch za obdobie 1.1.2011-31.12.2022

### Účastníci kontroly:

Ing. Anton Polák, hlavný kontrolór obce

Erika Javorová, pracovníčka obce

### Navštívené osoby:

Robert Ternény, riaditeľ SBD Sereď, Miroslav Kolóny

Kontrola plnenia fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FO) na obecných nájomných bytoch vo vlastníctve obce Šintava bola vykonaná na základe Plánu kontrol HK obce Šintava na I. polrok 2023 a uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Šintava č. 16/2022 zo dňa 15.12.2022.

Kontrola bola vykonaná v mesiaci január 2022 a bola v zmysle predmetného uznesenia OZ zameraná na obdobie 1.1.2011 – 31.12. 2022 t.zn. 12 rokov.

Na základe vlastného uváženia hlavného kontrolóra (HK) bola kontrola doplnená o kontrolu mandátnych zmlúv pre bytové domy č. 501, Pivovarská č. 729/A, č. 502, Hradná 730/B a č. 503, Hradná 14 uzatvorených medzi mandatárom - SBD Sereď a mandantom – obec Šintava, vlastník BD.

### Predmet kontroly:

Kontrola plnenia FO v období 1.1.2011 – 31.12. 2022 nadväzuje na výsledky predchádzajúcej kontroly - vid' „Správa z kontroly a tvorby FO na obecných nájomných bytoch“ zo dňa 28.11.2022. Závery z uvedenej kontroly tvorby FO za rok 2021 preukázali neplnenie FO nájomníkmi v povinnej výške minimálne 0,5% z obstarávacích nákladov (ON). Tým sa nedodržuje ustanovenie § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorý vstúpil do platnosti 1.1.2011. Zákon č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní je určujúci pri obstarávaní a výstavbe nájomného bývania pomocou štátnych dotácií a dopĺňa zákon č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Predmetom kontroly sú reálne platby nájomníkov do FO od obdobia nadobudnutia platnosti zákona č. 443/2010 t.zn. od 1.1.2011 do 31.12.2022 a vyčíslenie odchýlky od zákonného predpisu 0,5% z ON.

Kontrola NKÚ, ktorá bola zameraná na vynakladania verejných prostriedkov na nájomné byty vo vlastníctve obcí a ich využitie, bola vykonaná NKÚ na objekte 503 v júni 2015. Správa z kontroly bola obci doručená v septembri 2015. V jednom z nálezov sa v Správe konštatuje, že obec ako vlastník bytových domov neplní FO na minimálnu úroveň vyplývajúcu zo zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Vzhľadom na výsledky predchádzajúcej kontroly, kedy sa preukázalo reálne plnenie FO bytových domov (BD) za rok 2021 – BD 501 vo výške 0,22 %, BD 502 vo výške 0,24 % a BD 503 vo výške 0,27 % čo nezodpovedalo predpísanému zákonnému limitu 0,5%, hlavný kontrolór vykonal kontrolu aj obcou uzatvorených mandátnych zmlúv so správcom BD, ktorým je Stavebné bytové družstvo Sereď.

### Výsledky kontroly:

Výpočet reálnych platieb do FO nájomníkov BD a vyčíslenie rozdielu nedoplatkov za obdobie 1.1.2011 do 31.12.2022 bolo vykonané za týchto určujúcich a zistených podmienok:

- platby nájomníkov boli za celé kontrolované obdobie v rovnakej výške. Výška platieb do FO bola nastavená na začiatku užívania BD.
- obsadenosť BD bola 100 %-ná. Kontrolou nebola zistená neobsadenosť predmetných bytov v BD v kontrolovanom období.

- úroky z bežných účtov, na ktorých sú finančné operácie s FO vedené sú zanedbateľné a do povinnej tvorby FO nevstupujú

1. Výpočet plnenia FO a vyčíslenie odchýlky od povinného predpisu podľa objektov:

Objekt	ON (€)	Predpis 0,5% ročne	Predpis mesačne	Plnenie ročne	Plnenie mesačne	Rozdiel ročne	Rozdiel mesačne	Plnenie % z ON
501	435571,36	2177,85	181,49	955,68	79,64	-1222,17	-101,85	0,219

Za obdobie 1.1.2011 – 31.12. 2022 :  $12 \times (-1222,17) = - 14\ 666,04 \text{ €}$

Objekt	ON (€)	Predpis 0,5% ročne	Predpis mesačne	Plnenie ročne	Plnenie mesačne	Rozdiel ročne	Rozdiel mesačne	Plnenie % z ON
502	406050,35	2030,25	169,19	955,68	79,64	-1074,57	-89,55	0,235

Za obdobie 1.1.2011 – 31.12. 2022 :  $12 \times (-1074,57) = - 12\ 894,84 \text{ €}$

Objekt	ON (€)	Predpis 0,5% ročne	Predpis mesačne	Plnenie ročne	Plnenie mesačne	Rozdiel ročne	Rozdiel mesačne	Plnenie % z ON
503	748667,00	3743,33	311,94	1987,2	165,6	-1756,13	-146,34	0,265

Za obdobie 1.12.2012 – 31.12. 2022 :  $10 \times (-1756,13) + 1 \times (-146,34) = - 17\ 707,64 \text{ €}$

Spolu za obdobie 1.1.2011 – 31.12. 2022 = - **45 268,52 €**.

2. Výpočet k termínu september 2015:

BD č. 501:  $7 r \times (2177,50 - 955,68) + 3 m \times (181,49 - 79,64) = - 8\ 858,29 \text{ €}$

BD č. 502:  $7 r \times (2030,25 - 955,68) + 3 m \times (169,19 - 79,64) = - 7\ 790,64 \text{ €}$

BD č. 503:  $7 r \times (3743,33 - 1991,49) + 3 m \times (311,94 - 165,6) = - 12\ 701,90 \text{ €}$

Spolu za obdobie 9/2015-12/2022: - **29 350,83 €**

3. Kontrola mandátnych zmlúv so správcom BD - SBD Sereď.

V súvislosti s nedostatkami zistenými pri povinnej tvorbe FO nájomníkmi bolo dňa 4.1.2023 vykonané stretnutie hlavného kontrolóra obce a starostky obce s pracovníkmi SBD Sereď s p. Robertom Terným, riaditeľom SBD Sereď a Miroslavom Kolónym, kde sa prediskutovala problematika predpisu a tvorby FO na obecných nájomných bytoch, mandátnych a nájomných zmlúv. Zástupcovia SBD Sereď uznali výhradu vlastníka BD – obce Šintava a povinnej tvorby FO vo výške minimálne 0,5% z obstarávacích nákladov BD a požiadali obec o stanovenie konkrétnej výšky FO. Zároveň uznali aj požiadavky na úpravu resp. doplnenie mandátnych zmlúv uzatvorených s obcou Šintava z dôvodu doplnenia ustanovení zákona č. 443/2010, ktorý sa priamo dotýka výstavby nájomných bytov spolufinancovaných štátom. Zároveň navrhli určitú úpravu nájomných zmlúv v časti platieb nájomníkov.

Čo sa týka kontroly uzatvorených mandátnych zmlúv:

- ustanovenia dotknutého zákona č. 443/2010 nie sú v zmluvách implementované
- neaktuálne údaje mandátára SBD Sereď a mandanta obce Šintava
- časť. 4.Práva a povinnosti mandátára bod 8. – nie je preukázané plnenie tohto bodu týkajúceho sa zasielania ročnej správy ( do 31.5. ) o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí a zariadení BD vlastníkovi BD obci Šintava

- časť 9. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s FO – chýba údaj o zákonnej výške minimálnej tvorby FO, vyplývajúcej zo zákona č. 443/2010

#### Zhodnotenie výsledkov kontroly

Kontrola plnenia FO nájomníkmi bytových domov č. 501, 502 a 503 vo vlastníctve obce Šintava v správe SBD Sereď preukázala neplnenie povinnej zákonnej výšky tvorby FO vo výške minimálne 0,5% z ON. Spolu tvorí odchýlka plnenia FO za kontrolované obdobie 1.1.2011 – 31.12. 2022 BD 501,502 a 503 - 45 268,52 €. Výška platieb do FO nebola za sledované obdobie zmenená. Za obdobie od Správy NKÚ teda obdobia 9/2015-12/2022 tvorí odchýlka tvorby FO - 29 350,83 €.

Kontrola mandátnych zmlúv preukázala potrebu ich aktualizácie a doplnenia o ustanovenia zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Kontrola preukázala neplnenie bodu 8. mandátnych zmlúv zo strany mandatára SBD Sereď, ktorý sa týka povinnosti zasielania ročnej správy správcu resp. mandatára vlastníčkovi nájomných bytov obci Šintava.

#### Doporučenie hlavného kontrolóra z titulu výsledkov kontroly

1. Vzhľadom na nevyhnutnosť plnenia zákonného limitu tvorby FO vyplývajúca zo zákona č. 443/2010 Z.z. vo výške minimálne 0,5 % z ON, doporučujem obci Šintava, ako vlastníčkovi BD 501,502 a 503, stanoviť výšku platieb do FO tak, aby bola zákonom požadovaná výška tvorby FO dodržaná.
2. Doporučujem správcovi BD SBD Sereď zvolanie stretnutia nájomníkov v termíne január 2023 na doriešenie plnenia a tvorby FO nájomníkmi BD.
3. Doporučujem vlastníčkovi BD a správcovi SBD Sereď aktualizáciu nájomných zmlúv v termíne január-február 2023 a mandátnych zmlúv v termíne roka 2023.
4. Doporučujem obci Šintava upozorniť mandatára a vyžadovať plnenie bodu 8. v časti 4. Práva a povinnosti mandatára, ktorý sa týka zasielania ročnej správy mandatárom v požadovanom termíne týkajúcej sa financovania a technického stavu spoločných častí a zariadení BD 501, 502 a 503.

Správa má obsahovať finančné hospodárenie s prostriedkami konkrétneho bytového domu, t. j. najmä rozpis výdavkov a príjmov, spôsob a výšku úhrad za plnenia z FO. Technický stav spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, t. j. správa by mala obsahovať najmä informácie o stave strechy, múrov, fasády, vnútorných priestorov, základov, kotolní, spoločne užívaných priestorov, bleskozvodov, inžinierskych prípojok a vedeniach médií, protipožiarnych zariadení. Tieto informácie sú nevyhnutné najmä pre rozhodovanie vlastníka obce Šintava o ďalšom pláne hospodárenia v bytových domoch, o výške príspevkov do FO a v neposlednom rade pre kontrolu kvality vykonania úloh, ktoré vlastníč ustanovil správcovi BD.

V Šintave, 9.2.2023

Správu vyhotovil:

Ing. Anton Polák, hlavný kontrolór

Na vedomie: Bc. Stanislava Režňáková, starostka obce

Obecné zastupiteľstvo obce Šintava

SBD Sereď