

Mesto Šaštín - Stráže
Mgr. Jaroslav Suchánek
primátor mesta
Alej 549
908 41 Šaštín - Stráže

Mestský úrad
Stráže Šaštín - Stráže

Dátum 12 -08- 2021

Číslo záznamu: 2373 Číslo spisu:

Prílohy: Vybavuje:

Váš list číslo / zo dňa

Naša značka / Spis. značka
Reg. č. Ž/147778/2021
Spis č. Ž/388/2014

Vybavuje
Ing. Hejlová

Miesto / dátum
Bratislava
10.08.2021

Vec

Zaslanie Správy z finančnej kontroly na mieste

Na základe vydaného poverenia generálneho riaditeľa Štátneho fondu rozvoja bývania č. 38/2021 zo dňa 14.05.2021, bola vykonaná finančná kontrola na mieste povinnej osoby Mesto Šaštín - Stráže, Alej 549, 908 41 Šaštín - Stráže, zameraná na dodržiavanie podmienok zmluvy o úvere č. 200/388/2014, dodržiavanie účelu použitia podpory a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov (prioritne č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB, č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, č. 211/2010 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám) k úverom poskytnutých ŠFRB podľa hore uvedenej úverovej zmluvy.

Na základe predloženia zoznamu prijatých opatrení, ktorý bol na ŠFRB doručený dňa 03.08.2021 bola vypracovaná Správa z finančnej kontroly na mieste, ktorú Vám zasielame v prílohe.

Andrej Brezniak
riaditeľ odboru kontroly
Štátneho fondu rozvoja bývania

štátny fond rozvoja bývania
Lamačská cesta 8
833 04 Bratislava 8
- 19 -

Príloha: 1

Odbor kontroly

Číslo spisu:

Ž/388/2014

Registr. č. záznamu:

Ž/147777/2021

**SPRÁVA
z finančnej kontroly na mieste**

V súlade s poverením generálneho riaditeľa Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“ alebo „oprávnená osoba“) na vykonanie kontroly č. 38/2021 zo dňa 14.05.2021 zamestnanci ŠFRB

Andrej Brezniak - vedúci kontrolnej skupiny
Ing. Lucia Hejlová - členka kontrolnej skupiny

vykonali v zmysle § 17 ods. 2 zákona č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov a zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 357/2015 Z. z.“) finančnú kontrolu na mieste.

Povinná osoba:

Mesto Šaštín - Stráže
Alej 549, 908 41 Šaštín - Stráže

Cieľ kontroly:

dodržiavanie zmluvných podmienok a dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov (prioritne č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB, č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, č. 211/2010 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám) k úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania

Zmluva číslo:

200/388/2014

Názov a miesto stavby:

Bytové domy – 3x4 b.j. a 3x6 b.j. a technická vybavenosť, Šaštín – Stráže

Kontrolované obdobie:

počas platnosti uvedenej zmluvy

**Miesto a čas vykonania
finančnej kontroly na mieste:**

v sídle povinnej osoby
26.05.2021

Kontrolované doklady:

zmluva o úvere č. 200/388/2014, nájomné zmluvy, výpis z účtu zriadeného na účel vedenia finančnej zábezpeky v banke, poradovník žiadateľov, doklad o príjme jednotlivých nájomcov

Kontrolné zistenia:

kontrola bola vykonaná podľa plánu kontrolnej činnosti na rok 2021

Zmluva o úvere č. 200/388/2014 uzavretá podľa § 497 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Obchodný zákonník“), a v nadväznosti na § 6 ods. 1 písm. b) zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej ako „ZoŠFRB“) – (Príloha č. 1).

K článku I. Prehľad základných podmienok Zmluvy, článku III. Predmet Zmluvy a článku IV. Poskytnutie Úveru

Bytové domy sú dvojpodlažné, jeden so 4 bytovými jednotkami a druhý so 6 bytovými jednotkami. Na 1. NP sa nachádzajú 2 bytové jednotky s úžitkovou plochou 78,81 m² (bez balkónov) a v druhom objekte sa nachádzajú 3 bytové jednotky s úžitkovou plochou 59,08 m². Ďalej sa tu nachádzajú spoločné priestory ako pavlač a schodiskový priestor. Podlažie 2. NP je zhodné s 1. NP. Stavby sa nachádzajú v katastrálnom území Stráže nad Myjavou a sú zapísané na LV č. 2045, 4364 so súpisným číslom 1697, 1698, 1699 na pozemku registra „C“ parc. č. 109/53, 109/54, 109/55.

ŠFRB prijal žiadosť o poskytnutie podpory dňa 14.02.2014, spis č. Ž/388/2014. Žiadateľ Mesto Šaštín - Stráže, Alej 549, 908 41 Šaštín - Stráže (ďalej aj ako „povinná osoba“) požadoval úver na účel U413 Kúpa nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome vo výške **639 800,00 Eur**. Rozhodnutím o priznaní podpory zo dňa 02.05.2014 bola žiadateľovi priznaná suma vo výške **639 800,00 Eur** pri úrokovej sadzbe 1,00 % p. a. a v lehote splatnosti 30 rokov odo dňa prvej splátky úveru. Oznámenie o priznaní podpory bolo žiadateľovi zaslané dňa 02.05.2014. Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR poskytlo na uvedený účel dotáciu vo výške **274 200,00 Eur**.

Podľa kúpnej zmluvy stavby zo dňa 13.01.2014 bol predávajúcim TINAMA s.r.o., Bošániho 9, 841 01 Bratislava a kupujúcim bolo Mesto Šaštín – Stráže, Alej 549, 908 41 Šaštín - Stráže. Cena diela bola stanovená na **1 050 309,00 Eur**.

Kolaudačné rozhodnutie na užívanie predmetnej stavby Č. j. SOÚ-4250/2013-BAD, nadobudlo právoplatnosť dňa 27.12.2013.

K článku V. Účel Úveru

Úver bol poskytnutý za účelom uvedeným v § 6 ods. 1 písm. b) bod 2 (kúpa nájomného bytu v bytovom dome, v rodinnom dome a polyfunkčnom dome) a § 9 a § 10 ZoŠFRB. Povinná osoba oznámila Mestu Šaštín - Stráže bankové spojenie, číslo čerpaceho účtu 8184951105/3000 a splátkového účtu č. SK24 3000 0000 0081 8495 1404 na splácanie úveru v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, a. s. dňa 31.07.2014. Finančné prostriedky úveru čerpala povinná osoba na základe faktúry č. 14024 zo dňa 28.07.2014, ktorá bola overená zodpovedným zamestnancom Okresného úradu Trnava, zhotoviteľom TINAMA, s.r.o. a primátorom Mesta Šaštín - Stráže.

K článku VIII. Splácanie Úveru

Ku dňu kontroly dlžník nie je v omeškaní so splátkami úveru, podľa elektronickej evidencie ŠFRB (FOND2008) sa uskutočňujú mesačne vo výške 2 057,85 Eur v stanovenom

termíne, a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Suma uhradených splátok istiny je vo výške 128 973,30 Eur a suma uhradenej časti úrokov (1,00 % p. a.) je vo výške 39 770,40 Eur. Nedoplatky a omeškania splátok neboli zistené.

K článku IX. Povinnosti a vyhlásenia dlžníka

Povinná osoba sa v zmysle úverovej zmluvy Čl. IX. Povinnosti a vyhlásenia Dlžníka, ods. 9.5. zaviazala uzavrieť nájomné a iné zmluvy na základe vlastných kritérií a podmienok v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, predovšetkým § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

Povinná osoba predložila kontrolnej skupine Nájomné zmluvy nájomníkov v bytovom dome 3x4 b. j. a 3x6 b. j. a technická vybavenosť, Šaštín – Stráže. V zmluve o nájme bytu Nájomcu Brigita Danielová byt č. E6 (**Príloha č. 2**), tak ako v ostatných uzavretých zmluvách je uvedený:

- V čl. III. ods. 1 je uvedené, že Zmluva sa automaticky predlžuje vždy o tri kalendárne roky, ak v lehote do 60 dní odo dňa predpokladaného ukončenia zmluvného vzťahu niektorá zo zmluvných strán nedoručí druhej strane písomné oznámenie o tom, že s predĺžením nájomného vzťahu nesúhlasí. Nájomnú zmluvu je možné takto predĺžiť maximálne na dobu tridsať rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Uvedený článok je v rozpore so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon o dotáciách“). V zmysle § 12 ods. 2 zákona o dotáciách môže byť doba nájmu dohodnutá najviac na tri roky a v zmysle § 12 ods. 3 sa v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone o dotáciách. Ak nemá prenajímateľ iných žiadateľov o byt môže v zmysle § 12 ods. 6 zákona o dotáciách uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorá nespĺňa podmienky § 22 ods. 3 zákona o dotáciách ale najviac na jeden rok.
- V čl. IV. ods. 1 písm. d) nájomca sa zaväzuje podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení bytového domu a v čl. V. ods. 1 Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s bežnou údržbou a opravy predmetu nájmu súvisiace s jeho užívaním si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a bežnú údržbu predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu., uvedené články sú v rozpore s § 18 ods. 3 zákona o dotáciách cit.: „*Ak byty a nebytové priestory v bytovej budove nie sú vo vlastníctve jednotlivých vlastníkov podľa osobitného predpisu, vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi tvorí na účely tohto zákona z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov. Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom. Pri prvom preveze vlastníctva takéhoto nájomného bytu na inú osobu je doterajší vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi povinný zostatok prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy poukázať do fondu prevádzky, údržby a opráv vytvoreného podľa osobitného predpisu.*“.
- V čl. VII. ods. 1 Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení na webovej stránke

prenajímateľa. Nájomné zmluvy v čase výkonu kontroly neboli zverejnené na webovom sídle Mesta Šaštín - Stráže podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, t.j. povinne zverejňovaná zmluva je písomná zmluva, ktorú uzaviera povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za finančné prostriedky s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správy vrátane neštátnych účelových fondov, alebo sa týka používania týchto finančných prostriedkov, nakladania s majetkom štátu, majetkom obce, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom právnických osôb zriadených zákonom alebo na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie.

Povinná osoba ďalej predložila Zmluvy o uzatvorení budúcej „Nájomnej zmluvy“ a zmluvy o uzatvorení budúcej „Kúpnej zmluvy“ k bytu v obytnom dome BLOK „E“ v meste Šaštín – Stráže. Kontrolná skupina preverila zmluvu nájomcu Brigita Danielová (**Príloha č. 3**). Povinná osoba nemôže s nájomcami uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, nakoľko sa nájomné zmluvy uzatvárajú na dobu určitú, nie je možné ich po splatení úveru v zmysle § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov previesť za odplatný prevod do vlastníctva nájomcov.

Ďalej povinná osoba od nájomcov vybrala finančnú zábezpeku vo výške 10 046,66 Eur, ktorá bola použitá o.i. na zabezpečenie a realizáciu výstavby obytného domu, čo je v rozpore s §12 ods. 7 a ods. 8 zákona o dotáciách.

Predložené nájomné zmluvy neboli v čase výkonu kontroly zverejnené na webovom sídle Mesta Šaštín - Stráže podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, t.j. povinne zverejňovaná zmluva je písomná zmluva, ktorú uzaviera povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za finančné prostriedky s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správy vrátane neštátnych účelových fondov, alebo sa týka používania týchto finančných prostriedkov, nakladania s majetkom štátu, majetkom obce, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom právnických osôb zriadených zákonom alebo na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie.

Povinná osoba je definovaná v § 2 ods. 1 cit. zákona ako osoba, ktorá je povinná sprístupňovať informácie a ktorými sú štátne orgány, obce, vyššie územné celky ako aj tie právnické osoby a fyzické osoby, ktorým zákon zveruje právomoc rozhodovať o právach a povinnostiach fyzických osôb alebo právnických osôb v oblasti verejnej správy, a to iba v rozsahu tejto ich rozhodovacej činnosti.

V zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia ak sa v zmysle § 47a ods. 4 občianskeho zákonníka zmluva nezverejnila do troch mesiacov od uzavretia platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

ZÁVER

Vykonanou finančnou kontrolou na mieste boli preukázané nedostatky klasifikované ako porušenia zmluvného ustanovenia Zmluvy o úvere č. 200/388/2014, Čl. IX. ods. 9.5., v ktorom sa dlžník zaväzuje uzatvárať nájomné zmluvy s užívateľmi bytov na základe vlastných kritérií a zároveň dodržiavať príslušné právne predpisy. Povinná osoba svojim konaním porušila všeobecne záväzný právny predpis, a to § 12 ods. 2, ods. 6, ods. 7 a ods. 8 a § 18 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, §

16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, preto bol vypracovaný Návrh správy z finančnej kontroly na mieste v zmysle § 22 ods. 1 zákona č. 357/2015 Z. z., z ktorej jedno vyhotovenie si ponechá oprávnená osoba a jedno vyhotovenie povinná osoba.

V zmysle záveru z finančnej kontroly na mieste a podľa § 22 ods. 3 písm. e) zákona č. 357/2015 Z. z. oprávnená osoba navrhuje nasledovné odporúčania na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku:

- 1) Výšku finančnej zábezpeky, ktorú nájomcovia uhradili podľa Zmluvy o uzatvorení budúcej „Nájomnej zmluvy“ a zmluvy o uzatvorení budúcej „Kúpnej zmluvy“ k bytu v obytnom dome v meste Šaštín – Stráže v k. ú. Stráže, vrátiť splátkovým kalendárom tak ako bola uhradená prenajímateľovi najneskôr tri mesiace pred ukončením platnej nájomnej zmluvy.
- 2) Vypracovať dohodu o ukončení Zmluvy o uzatvorení budúcej „Nájomnej zmluvy“ a zmluvy o uzatvorení budúcej „Kúpnej zmluvy“ k bytu v obytnom dome v meste Šaštín – Stráže v k. ú. Stráže, postavený na pozemku parc. č. 109/53, 109/54, 109/55 v súlade so zákon č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník.
- 3) V zmysle čl. III. Bod 1 nájomných zmlúv tieto nájomné zmluvy pre nájomcov Bytové domy – 3x4 b.j. a 3x6 b.j., vypovedať v termíne uvedenom v jednotlivých nájomných zmluvách od predpokladaného ukončenia zmluvného vzťahu.
- 4) Uzatvoriť nové nájomné zmluvy pre nájomcov Bytové domy – 3x4 b.j. a 3x6 b.j., podľa ustanovení zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 5) Zverejniť nájomné zmluvy pre nájomcov Bytové domy – 3x4 b.j. a 3x6 b.j., podľa ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Povinná osoba bola podľa § 21 ods. 1 písm. b) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov oprávnená podať písomné námietky k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení v lehote do 7 dní od doručenia Návrhu správy z finančnej kontroly na mieste, ktoré doručí na adresu: Štátny fond rozvoja bývania, odbor kontroly, Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37.

Povinná osoba prijala Návrh správy z finančnej kontroly dňa 03.06.2021 a v stanovenom termíne podala námietky voči k termínu na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení.

Povinná osoba bola podľa § 21 ods. 3 písm. d) a e) zákona č. 357/2015 Z. z. povinná prijať opatrenia a predložiť písomný zoznam prijatých opatrení v lehote do 7 dní od doručenia Návrhu správy z finančnej kontroly na mieste.

Na základe námietok povinnej osoby bol predĺžený termín na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení do 01.08.2021. Dňa 03.08.2021 bol na ŠFRB doručený prehľad prijatých opatrení mestom Šaštín - Stráže (Príloha č. 1a).

Povinná osoba bola podľa § 21 ods. 3 písm. g) zákona č. 357/2015 Z. z. povinná splniť prijaté opatrenia priebežne v zmysle uzavretých nájomných zmlúv.

Zoznam príloh k Návrhu správy z finančnej kontroly na mieste vo fotokópii (v spise oprávnenej osoby)

Príloha č. 1 Zmluva o úvere

Príloha č. 2 Nájomná zmluva

Príloha č. 3 Zmluva o uzatvorení budúcej „Nájomnej zmluve“ a zmluva o uzatvorení budúcej „Kúpnej zmluve“

Zoznam príloh k Správe z finančnej kontroly na mieste vo fotokópii (v spise oprávnenej osoby)

Príloha č. 1a Písomný zoznam prijatých opatrení

Bratislava, 10.08.2021

Zamestnanci oprávnenej osoby:

Andrej Brezniak

Ing. Lucia Hejlová


.....

.....