

Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky
Sekcia bytovej politiky, stavebníctva a mestského rozvoja,
odbor koncepcie bytovej politiky
Námestie slobody 6, P.O.BOX 100, 810 05 Bratislava

Číslo spisu: 22666/2021/SBPSMR/48253

Výtlačok č. 2/2

Stupeň dôvernosti: **Chránené**

Správa
z finančnej kontroly na mieste
č. 7 - B840/2021 – SBPSMR
(ďalej aj „Správa“)

M e s t s k ý ú r a d Š a š t í n – S t r á ž e	
Datum:	1 6 -06- 2021
Číslo záznamu: <i>APB</i>	Číslo spisu:
Prílohy:	Vydáva:

Povinná osoba:	Mesto Šaštín - Stráže Alej 549 908 01 Šaštín - Stráže IČO: 00310069
Oprávnená osoba:	Ministerstvo dopravy a výstavby SR Námestie slobody 6 810 05 Bratislava IČO: 30416094
Kontrolované obdobie:	od 19.07.2014 do 30.04.2021
Miesto a dátum vypracovania správy:	Šaštín - Stráže, 16.06.2021

OBSAH

Číslo kapitoly/ časti	Názov kapitoly/časti	Číslo strany
1.	ÚVOD	3
2.	CIEĽ FINANČNEJ KONTROLY NA MIESTE	3
3.	PRÁVNÝ RÁMEC	3
4.	CHARAKTERISTIKA POVINNEJ OSOBY	4
5.	OVEROVANÉ OBLASTI A ZISTENÉ NEDOSTATKY	4
5.1	Dodržanie vybraných podmienok v zmluve o dotácii	5
5.1.1	Dodržanie podmienok čerpania poskytnutej dotácie a výšky oprávnených nákladov	5
5.1.2	Dodržanie použitia a účelu poskytnutej dotácie	7
5.1.3	Zriadenie záložného práva pre zachovanie nájomného charakteru bytov	7
5.2	Plnenie vybraných podmienok ustanovených v zákone č. 443/2010 Z. z.	7
5.2.1	Náležitosti uzavretých nájomných zmlúv	9
5.2.2	Overenie výšky finančnej zábezpeky	10
5.2.3	Doba nájmu dohodnutá v nájomných zmluvách	14
5.2.4	Postup pri uzavretí nájomných vzťahov	15
5.2.5	Postup pri predlžovaní nájomných vzťahov	16
5.2.6	Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv	16
5.2.7	Postup pri výpočte výšky nájomného	17
5.2.8	Porovnanie mesačných príjmov oprávnenej fyzickej osoby	18
5.3	Zaradenie BD 3 x 6 b. j. do majetku mesta Šaštín - Stráže a hospodárenie s majetkom mesta	18
5.4	K ustanoveniam VZN o prideľovaní nájomných bytov	19
6.	ZÁVER	19
6.1	Výsledky finančnej kontroly na mieste a odporúčania	19
7.	FINANČNÉ ZHRNUTIE VÝSLEDKOV FINANČNEJ KONTROLY NA MIESTE	21

1. ÚVOD

Podľa poverenia ministra dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na vykonanie finančnej kontroly na mieste č. 7 – B840/2021 - SBPSMR zo dňa 29.04.2021 zamestnanci oddelenia kontroly bývania Ministerstva dopravy a výstavby SR (ďalej aj „ministerstvo“)

Ing. Jaroslav Žatkovič – vedúci kontrolnej skupiny

Ing. Miroslav Pšenčík – člen kontrolnej skupiny

(ďalej spolu aj „kontrolná skupina“)

vykonali podľa § 9 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v čase od 03.05.2021 do 16.06.2021 (s prerušením) finančnú kontrolu na mieste so zameraním overiť dodržanie podmienok poskytnutia a použitia verejných financií na základe Zmluvy č. 0002-PRB/2014 o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov uzavretej podľa § 16 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov za kontrolované obdobie od **19.07.2014** do **30.04.2021** u povinnej osoby

Mesto Šaštín - Stráže

Alej 549

908 41 Šaštín - Stráže

IČO: 00310069

(ďalej aj „mesto Šaštín - Stráže“, „stavebník“, „žiadateľ“ alebo „povinná osoba“).

2. CIEĽ FINANČNEJ KONTROLY NA MIESTE

Cieľom finančnej kontroly na mieste (ďalej aj „kontrola“) bolo overenie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti, účelnosti a dodržiavania podmienok použitia verejných financií poskytnutých na základe Zmluvy č. 0002-PRB/2014 o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov (ďalej aj „zmluva o dotácii“ alebo „zmluva“).

3. PRÁVNÝ RÁMEC

Kontrolná skupina pri výkone kontroly overovala zistený objektívny stav kontrolovaných skutočností dokladovou kontrolou predložených dokumentov a fyzickou obhliadkou bytového domu BD 3 x 6 b. j., ako aj súlad zistených skutočností s nasledovnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a internými aktmi riadenia mesta Šaštín - Stráže, ktoré boli platné a účinné v čase poskytnutia dotácie, ako aj v čase výkonu kontroly:

- Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Občiansky zákonník“),
- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej aj zákon č. 369/1990 Zb.),
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon o účtovníctve“),
- Zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon“ alebo „zákon č. 443/2010 Z. z.“),
- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,

- Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, v znení neskorších zmien (ďalej aj „Opatrenie o regulácii cien nájmu bytov“),
- Štatút mesta Šaštín - Stráže, s účinnosťou od 22.09.2011,
- Všeobecne záväzné nariadenie č. 54/2011 podmienky nájmu, kritéria a postup pridelenia nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Šaštín – Stráže, obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, určených pre obyvateľov Mesta Šaštín – Stráže, s účinnosťou od 7.2.2011 (ďalej aj „VZN č. 54/2011“),
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Šaštín – Stráže č. 15/2017 o podmienkach pridelenia a bývania v bytoch určených na nájom pre obyvateľov obstaraných z verejných prostriedkov, s účinnosťou od 23.03.2017 v znení dodatkov č. 1,2 a 3.
- Výpis zo zápisnice zasadania MsZ, zo dňa 12.12.2012 k Uzneseniu MsZ č. 449/2012 o pridelení bytov,
- Výpis zo zápisnice z XII. Mimoriadneho zasadania MsZ, zo dňa 11.12.2014 k Uzneseniu MsZ č. 759/2014 o usporiadaní finančných vzťahov medzi Mestom Šaštín Stráže ako vlastníkom a nájomcami.

4. CHARAKTERISTIKA POVINNEJ OSOBY

Mesto Šaštín Stráže je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky združujúci osoby, ktoré majú na jeho území trvalý pobyt. Územie mesta je územný celok, ktoré tvorí katastrálne územie Šaštín – Stráže.

Mesto Šaštín - Stráže je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a so svojimi finančnými prostriedkami.

Základným normatívno-právnym a organizačným predpisom mesta je Štatút mesta Šaštín - Stráže, vydaný Mestským zastupiteľstvom v Šaštíne - Strážach podľa § 24 ods. 1 písm. c) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien. V čase kontroly bol platný štatút, schválený mestským zastupiteľstvom dňa 22.9.2011, s účinnosťou od 22.9.2011.

Predstaviteľom mesta a najvyšším výkonným orgánom mesta je primátor. Primátor mesta je štatutárnym orgánom v majetkovoprávných vzťahoch mesta a v pracovnoprávných vzťahoch zamestnancov mesta, v administratívnych vzťahoch je správnym orgánom.

V čase výkonu kontroly bol primátorom mesta Mgr. Jaroslav Suchánek.

5. OVEROVANÉ OBLASTI A ZISTENÉ NEDOSTATKY

Kontrola bola vykonaná v nasledovných oblastiach so zameraním na:

1. dodržanie vybraných podmienok dohodnutých v zmluve o dotácii, najmä:
 - podmienok čerpania poskytnutej dotácie a výšky oprávnených nákladov,
 - použitia a účelu poskytnutej dotácie,
 - zriadenia záložného práva pre zachovanie nájomného charakteru bytov,
2. plnenie vybraných podmienok ustanovených v zákone č. 443/2010 Z. z., najmä:
 - náležitosti uzavretých nájomných zmlúv,
 - overenie výšky finančnej zábezpeky
 - doba nájmu dohodnutá v nájomných zmluvách,
 - postup pri uzavretí nájomných vzťahov,
 - postup pri predlžovaní nájomných vzťahov,
 - tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - postup pri výpočte výšky nájomného,
 - porovnanie mesačných príjmov oprávnenej fyzickej osoby,
3. zaradenie stavby BD 3x6 b. j. do majetku mesta Šaštín - Stráže a hospodárenie s majetkom mesta,
4. ustanovenia VZN o pridelení nájomných bytov.

5.1 Dodržanie vybraných podmienok dohodnutých v zmluve o dotácii

Predmetom zmluvy o dotácii, ktorá bola uzavretá dňa **11.06.2014**, bolo účelové poskytnutie dotácie zo štátneho rozpočtu na kúpu 18 nájomných bytov bežného štandardu vo výške 274 200,00 €:

Zmluva o dotácii číslo	0002-PRB/2014
Názov stavby	BD 3x6 b.j. (ďalej aj „stavba BD 3x6 b.j.“, „stavba“)
Miesto stavby	Šaštín - Stráže
Predávajúci	TINAMA s.r.o., IČO: 35889969 841 01 Bratislava, Bošáňho 9 (ďalej aj „predávajúci“ alebo „TINAMA“)
Oprávnené náklady stavby	914 000,00 €
Poskytnutá dotácia	274 200,00 €
Vlastné zdroje	639 800,00 €

Mestu Šaštín – Stráže bola na zabezpečenie spolufinancovania z vlastných zdrojov poskytnutá podpora z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania Zmluvou o úvere č. 200/338/2014 v celkovej výške 639 800,00 €, a to vo forme úveru na obstaranie nájomného bytu kúpou pri úrokovej miere 1% p.a. /fiškálny rok = 360 dní/ a výšky anuitnej splátky 2 057,85 €.

5.1.1 Dodržanie podmienok čerpania poskytnutej dotácie a výšky oprávnených nákladov

Podľa zmluvy o dotácii čl. III. „Ministerstvo poskytne žiadateľovi dotáciu na účel uvedený v článku I zmluvy vo výške 274 200,00 € vrátane DPH.“.

Podľa zmluvy o dotácii čl. IV. bod 1. „Dotáciu podľa článku III zmluvy poskytne ministerstvo prostredníctvom miestne príslušného okresného úradu v sídle kraja (ďalej len „OÚ“) formou bezhotovostnej úhrady faktúry vystavenej predávajúcim stavby pre žiadateľa.“.

Podľa zmluvy o dotácii čl. IV. bod 2. „Čerpanie dotácie na kúpu stavby je podmienené platbou z vlastných zdrojov žiadateľa vo výške 639 800,00 € a predložením dokladu OÚ o ich úhrade.“.

Podľa zmluvy o dotácii čl. IV. bod 3. „Ministerstvo neumožní čerpať dotáciu, ak žiadateľ neuhradí časť oprávnených nákladov stavby z vlastných zdrojov vo výške podľa článku II zmluvy.“.

Podľa zmluvy o dotácii čl. IV. bod 5. „Oprávnené náklady stavby vo výške 914 000,00 € sú záväzné.“.

Predávajúcim predložené faktúry, za predaj stavby BD 3x6 b.j., predkladala povinná osoba Okresnému úradu v Trnave (ďalej aj „OÚ“). Po ukončení financovania kúpy stavby BD 3x6 b.j. vypracoval OÚ „Evidenčný list stavby Programu rozvoja bývania“ (ďalej aj „EL PRB“), na ktorom je uvedené čerpanie finančných prostriedkov z vlastných zdrojov a poskytnutej dotácie.

Z predložených podkladov a podľa vyššie uvedeného EL PRB, ktorý sa nachádza v archívnej sade ministerstva, boli vypracované prehľady o čerpaní finančných prostriedkov z vlastných zdrojov, z poskytnutej dotácie a prehľad o celkovom čerpaní finančných prostriedkov o výške oprávnených nákladov na stavbe BD 3 x 6 b. j.

Tabuľka č. 1 Prehľad o čerpaní finančných prostriedkov z vlastných zdrojov na stavbe BD 3x6 b. j.

Číslo dokladu (fa. č.)	Zhotoviteľ	Predmet fakturácie	Dátum úhrady	Fakturovaná a uhradená suma s DPH v (€)
14025	TINAMA	predaj 3x6 b.j.	30.7.2014	639 800,00
Spolu				639 800,00

Tabuľka č. 2 Prehľad o čerpaní finančných prostriedkov z poskytnutej dotácie na stavbe BD 3x6 b.j.

Číslo dokladu (fa. č.)	Predávajúci	Predmet fakturácie	Dátum úhrady	Fakturovaná a uhradená suma s DPH v (€)
14024	TINAMA	predaj 3x6 b. j.	14.8.2014	274 200,00
Spolu				274 200,00

Tabuľka č. 3 Prehľad o celkovom čerpaní finančných prostriedkov a výške oprávnených nákladov na stavbe BD 3x6 b. j.

		Zmluva o dotácii v (€)	Fakturácia predávajúceho v (€)	Výška úhrady (údaj z EL PRB) v (€)	Rozdiel v (€)
Poskytnutá dotácia	€	274 200,00	274 200,00	274 200,00	0,00
Vlastné zdroje spolu, z toho:	€	639 800,00	639 800,00	639 800,00	0,00
<i>Podpora zo ŠFRB spolu</i>	€	639 800,00	639 800,00	639 800,00	0,00
<i>Vlastné zdroje z rozpočtu mesta</i>	€	0,00	0,00	0,00	0,00
Oprávnené náklady stavby	€	914 000,00	914 000,00	914 000,00	0,00

Kontrolou bolo zistené, že povinná osoba pri čerpaní poskytnutej dotácie postupovala v súlade s čl. IV. bod 2. zmluvy o dotácii. Dotácia bola vyčerpaná v poskytnutej výške podľa čl. III. zmluvy o dotácii. Výška oprávnených nákladov stavby BD 3 x 6 b .j. bola dodržaná v súlade s čl. IV. bod 5. zmluvy o dotácii.

Nedostatky neboli zistené

5.1.2 Dodržanie použitia a účelu poskytnutej dotácie

Podľa Čl. I zmluvy o dotácii „Predmetom zmluvy je poskytnutie finančných prostriedkov formou dotácie podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. (ďalej len „zákon“) na účel obstarania nájomných bytov podľa § 4 ods.1 písm. d) zákona, špecifikovaných v článku II zmluvy, z rozpočtovej kapitoly ministerstva v rozpočtovom roku 2014.“.

Overovaním predloženej dokumentácie bolo zistené, že mesto Šaštín - Stráže poskytnutú dotáciu použilo na obstaranie nájomných bytov v stavbe BD 3 x 6 b. j. Užívanie stavby bolo povolené pre navrhovateľa (zhotoviteľ) Kolaudačným rozhodnutím Č.j. SOÚ-4250/2013-BAD zo dňa 27.12.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť 09.01.2014. Na základe výsledkov kolaudačného konania stavebný úrad v súlade s § 82 ods. 1 stavebného zákona povolil užívanie stavby „Bytové domy 3 x 6 bytových jednotiek – objekt SO-01, SO-05, SO-06“, na pozemku parc. č. 109/53, 109/54, 109/55 v k.ú. Stráže.

Nedostatky neboli zistené

5.1.3 Zriadenie záložného práva pre zachovanie nájomného charakteru bytov

Podľa Čl. V bod 1. zmluvy o dotácii „Žiadateľ sa zaväzuje, že ...

- c) nájomné byty v stavbe budú po dobu minimálne 30 rokov využité výlučne na účely nájomného bývania,...
- l) na stavbu podľa článku II zmluvy zriadi záložné právo v prospech ministerstva na zachovanie nájomného charakteru bytov podľa písm. c),

Overovaním dokumentácie bolo zistené, že k zriadeniu záložného práva došlo na základe podania Návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľnosti na Okresnom úrade Senica, katastrálny odbor, evidovaného pod číslom konania č. V-3522/14 dňa 02.12.2014.

Zriadenie záložného práva bolo overené na LV 4465, 4466, 4467

Nedostatky neboli zistené

5.2 Plnenie vybraných podmienok ustanovených v zákone č. 443/2010 Z. z.

Na základe vyžiadania požadovanej dokumentácie k výkonu kontroly plnenia vybraných podmienok ustanovených v zákone č. 443/2010 Z. z. boli povinnou osobou predložené deklarované nájomné vzťahy k bytovým jednotkám v stavbe BD 3 x 6 b. j., na základe uzavretých nájomných zmlúv, a tak ako je to uvedené aj nižšie v bode 5.2.2. boli tieto vybrané zmluvy predmetom overovania.

Keďže k prenájmu bytov v BD 3 x 6 b. j. došlo zo strany povinnej osoby ešte pred dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k BD 3 x 6 b. j., bola k tomuto postupu vyžiadaná ďalšia dokumentácia.

Z predloženej dokumentácie bolo zistené nasledovné:

Dňa **02.08.2012** bola uzatvorená *Nájomná zmluva*, podľa ktorej došlo k prenájmu časti pozemkov povinnej osoby na dočasné užívanie zhotoviteľa za účelom výstavby nájomných bytov, 30 b. j. s príslušenstvom na dobu určitú, do odkúpenia nájomných bytov, najneskôr do 01.06.2014 - (**Príloha č. 1**)

Následne dňa **14.11.2012** bola povinnou osobou uzatvorená *Zmluva o budúcej zmluve* (v znení jej dodatkov č. 1 až 4), v ktorej sa zmluvné strany (povinná osoba ako budúci kupujúci a predávajúci ako budúci prenajímateľ) dohodli (platí to aj podľa *Kúpnej zmluvy č. 01/2014* v znení dodatkov č. 1 a 2), že v deň podpisu zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti, podajú spoločne návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech budúceho kupujúceho (povinná osoba) - (**Príloha č. 2**).

Po uzavretí *Kúpnej zmluvy č. 01/2014* zo dňa 13.01.2014 - podľa Návrhu na vklad vlastníckeho práva uzavretá kúpna zmluva **20.09.2014** - medzi predávajúcim a kupujúcim (povinná osoba) bol podaný *Návrh na vklad vlastníckeho práva* na Okresný úrad Senica, Katastrálny odbor, zaevidovaný **26.09.2014** - (**Príloha č. 3**).

Týmto dňom (**26.09.2014**) došlo pre povinnú osobu k nadobudnutiu oprávnenia disponovať s majetkom (BD 3 x 6 b. j) a pri prenájme bytov už k povinnosti postupovať podľa ustanovení zákona č. 443/2010 Z. z.

Vzhľadom na to, že aj napriek vyžiadaniu dokumentácie o prenájme nehnuteľnosti od zhotoviteľa (predávajúci), na účely prenájmu BD 3 x 6 b. j. zo strany kupujúceho, (povinná osoba) táto nebola predložená. Boli predložené iba vyššie uvedené zmluvy, čím nebol preukázaný nájomný vzťah tejto nehnuteľnosti v prospech povinnej osoby.

Ďalším overovaním predloženej dokumentácie bolo zistené, že tieto zmluvné nájomné vzťahy v BD 3 x 6 b. j. (**28.02.2014**) boli uzatvorené bez právneho titulu skôr, ako bola uzatvorená *Zmluva o dotácii* (**11.06.2014**), ktorou boli potvrdené finančné prostriedky v prospech povinnej osoby, na ktoré sa odvolával predávajúci v *Kúpnej zmluve* v Čl. IV. bod 1 tejto zmluvy, že po zaplatení dohodnutej pevnej kúpnej ceny v sume 1 050 309 € (kúpna cena za jednotlivé byty v sume 914 000 € + kúpna cena za spoločnú infraštruktúru v sume 136 309 €), prevedie vlastnícke právo k predmetu kúpy a odovzdá predmet kúpy kupujúcemu (povinnéj osobe).

K možnosti disponovania s uvedeným majetkom kupujúcim (povinná osoba) pred úhradou kúpnej ceny nebolo predložené ani žiadne písomné splnomocnenie, resp. informácia o ústnej dohode.

Na základe toho je možné konštatovať, že došlo k neoprávnenému nakladaniu s majetkom inej právnickej osoby ešte pred dňom uzatvorenia zmluvného vzťahu s poskytovateľom dotácie na získanie uvedenej nehnuteľnosti na základe *Kúpnej zmluvy* a úhrady kúpnej ceny aj z prostriedkov prijatej dotácie.

5.2.1 Náležitosti uzavretých nájomných zmlúv

(Poznámka: Náležitosti uzavretých nájomných zmlúv s platnosťou po podpise Zmluvy o dotácii.)

Kontrolná skupina z dokladov predložených k aktuálne evidovaným nájomným vzťahom v jednotlivých bytoch spracovala „*Prehľad náležitostí nájomných zmlúv uzavretých na nájom bytov v BD 3 x 6 b. j.*“ (ďalej len „prehľad“ – **Príloha č. 4**),

V čase uzatvorenia Zmluvy o nájme bytu (28.02.2014) aj v čase začiatku účinnosti Zmluvy o dotácii (19.04.2014) bolo v platnosti ustanovenie zákona vzťahujúceho sa na náležitosti obsahu nájomnej zmluvy, podľa ktorého:

Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. „*Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto zákonom, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä*

- a) začiatok nájmu,
- b) dobu nájmu,
- c) výšku mesačného nájomného,
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- h) skončenie nájmu,
- i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.“

Overovaním predložených nájomných zmlúv, k bytom určeným na účely sociálneho bývania, bolo zistené, že tieto zmluvy už v čase platnosti zákona č. 443/2010 Z. z. boli bezdôvodne uzavreté iba podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom mali byť uzavreté prioritne podľa zákona č. 443/2010 Z. z.

Keďže na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy sú už upravené v § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z., preto nebol dôvod na ich uzavretie iba podľa Občianskeho zákonníka v plnom rozsahu.

Ďalším overovaním dokladov k nájomným vzťahom bolo zistené a v prehľade (**Príloha č. 4**) uvedené, že nájomné zmluvy (ďalej aj „NZ“) neobsahovali podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy, zachovania pôvodného stavu a vybavenia bytu, ako aj zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (tie boli doplnené až v roku 2016 Dodatkom č. 1 k Nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 28.02.2014, po kontrole NKÚ) podľa ustanovenia § 12 ods. 1 písm. d) a g) zákona č. 443/2010 Z. z.

Nedostatok č. 1

Neuvádzaním podrobnejších informácií, týkajúcich sa podmienok opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, zachovania pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu došlo k nedodržaniu § 12 ods.1 písm. d) a g) zákona č. 443/2010 Z. z.

Odporúčanie č. 1

Zabezpečiť fyzickú obhliadku bytových jednotiek a uzatvorenie nových Nájomných zmlúv v súlade s aktuálne platným znením zákona č. 443/2010 Z. z., spolu s vyhotovením fotodokumentácie aktuálneho stavu pre získanie aktuálnych informácií o jednotlivých bytoch. Zároveň zabezpečiť pravidelnú kontrolu užívaných priestorov a v spolupráci s nájomníkmi aj ich údržbu v budúcnosti.

5.2.2 Overenie výšky finančnej zábezpeky

Od 01.01.2011 platilo:

Podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. „Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.“.

Od 01.01.2016 platí:

Podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. „Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu^{25a}); lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.“.

Z uvedeného ustanovenia okrem iného vyplýva, že po uzatvorení Zmluvy o dotácii je povinná osoba oprávnená uzatvoriť nájomnú zmluvu, ktorá môže obsahovať dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá s účinnosťou od 01.01.2016 nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného. Uvedená finančná zábezpeka nesmie byť nájomcom zložená v lehote dlhšej ako 30 dní pred podpisom nájomnej zmluvy - (Príloha č. 5).

K overovaným nájomným vzťahom vo všetkých bytoch, na základe predloženej nájomnej zmluvy napr. k bytu E6, boli zistené nasledovné údaje:

11.01.2013 - k bytu E6 bola uzatvorená Zmluva o uzatvorení budúcej „Nájomnej zmluvy“ a zmluvy o uzatvorení budúcej „Kúpnej zmluvy“ v obytnom dome BLOK „E“ v meste Šaštín – Stráže v k.ú. Stráže, postavený na pozemku parc. č. 109/1“ (ďalej aj „Zmluva o budúcej NZ a KZ“ - **Príloha č. 6**).

Podľa čl. III. Finančná zábezpeka **bod 3.1.1 Zmluvy o budúcej NZ a KZ** sa nájomca zaväzuje zložiť finančnú zábezpeku na účet prenajímateľa (povinná osoba) vo výške:

- sumu vo výške 3 000,-EUR v lehote 3 dní od podpisu tejto zmluvy,
- sumu vo výške 3 500,-EUR do 5 dní od právoplatnosti rozhodnutia o kolaudácii,
- sumu vo výške 6 553,52 EUR v lehote jedného roka od podpisu tejto zmluvy, v prípade poskytnutia finančných prostriedkov na technickú vybavenosť sa suma znižuje o alikvotnú časť“.

11.12.2013 - bolo schválené Uznesenie MsZ č. 618/2013, ktorým bola schválená kúpna cena nehnuteľnosti BD 3 x 6 b. j. a technickej vybavenosti v sume 1.050 364 €.

09.01.2014 - nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie o povolení užívania stavby (Kolaudačné rozhodnutie).

13.01.2014 - bola podpísaná Kúpna zmluva č. 01/2014 v celkovej sume 1.050 309 € za BD 3 x 6 b. j. v sume 914 000 € a spoločnú infraštruktúru v sume 136 309 € - (**Príloha č. 7**).

15.01.2014 - boli podané žiadosti o poskytnutie dotácie a úveru na obstaranie nájomného bytu na účel sociálneho bývania v celkovej sume 914 000 € (t.j. sume 274 200 € dotácia a úver ŠFRB v sume 639 800 €).

28.02.2014 - bola k bytu E6 uzatvorená Zmluva o nájme bytu - (**Príloha č. 8**).

11.06.2014 - bola uzatvorená Zmluva o dotácii.

25.07.2014 - bol k bytu E6 uzatvorený Dodatok č. 1 k Zmluve o budúcej NZ a KZ - (**Príloha č. 9**), ktorým sa okrem iného mení základné nájomné zo sumy 112 € na sumu 125,84 €.

14.11.2014 - bola uzatvorená Záložná zmluva č. 0002-PRB/2014-Z - (**Príloha č. 9a**).

20.01.2015 - bol k bytu E6 uzatvorený Dodatok k Zmluve o budúcej NZ a KZ - (**Príloha č.10**),

v ktorej „**bod 3.1.1**

Zložiť na účet prenajímateľa vedený vo VÚB banke, a.s. č. ú. 1631184453/0200 finančnú zábezpeku vo výške:

- a) sumu vo výške 3 000,-EUR v lehote 3 dní od podpisu tejto zmluvy,*
 - b) sumu vo výške 3 500,-EUR do 5 dní od právoplatnosti rozhodnutia o kolaudácii.*
 - c) sumu vo výške 6 553,52 EUR v lehote jedného roka od podpisu tejto zmluvy,*
- v prípade poskytnutia finančných prostriedkov na technickú vybavenosť sa suma znižuje o alikvotnú časť;*

sa mení na:

Zložiť na účet prenajímateľa vedený vo VÚB banke, a.s. č. ú. 1631184453/0200 finančnú zábezpeku vo výške:

- a) sumu vo výške 3 000,-EUR v lehote 3 dní od podpisu tejto zmluvy,*
- b) sumu vo výške 3 500,-EUR do 5 dní od právoplatnosti rozhodnutia o kolaudácii.*
- c) sumu vo výške 3 546,66 EUR v lehote jedného roka od podpisu tejto zmluvy.*

Vzhľadom na skutočnosť, že budúci kupujúci už uhradil sumu uvedenú v článku III. Finančná zábezpeka bod 3.1.1 písm. c) v plnej výške, budúci predávajúci sa zaväzuje do 1 mesiaca vrátiť sumu 3 006,86 EUR ...“

Nakoľko, vzhľadom na dátum poskytnutia dotácie na základe Zmluvy o dotácii, v tomto prípade pri doterajšom akceptovaní Zmluvy o nájme bytu vo všetkých bytových jednotkách prijatím Dodatku č. 1 k Zmluve o budúcej NZ a KZ ide o zmeny s dopadom do minulosti, upravujúce vzťahy, ktoré vznikli v minulosti ako aj tým, že podľa záverečného odseku tohto Dodatku č. 1 k Zmluve o budúcej NZ a KZ „*ostatné zmluvné dojednania Zmluvy o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy a Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy k bytu v obytnom dome BLO „E“ v meste Šaštín – Stráže. k.ú. Stráže nad Myjavou, postavený na parcele číslo 109/54 zo dňa 11.01.2013 zostávajú nezmenené*“, zostal celý proces vrátenia finančnej zábezpeky do dnešného dňa nevysporiadaný.

16.05.2016 – bol pre byt E6 (obdobne aj pre byt č. D4 a F4), uzatvorený Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme bytu - (Príloha č. 11), podľa ktorého okrem iného sa mení suma nájomného zo 112,- € na 125,84 €, príspevok do fondu, prevádzky, údržby a opráv z 8 € na 25 € a podľa čl. II ods. 6 sa mení to, že nájomca je povinný uhrádzať platby nájomného, zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu, príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, režijných nákladov a poistného od 01.05.2016 vo výške 177,48 €.

Ďalej z predloženej dokumentácie Okresného úradu Trnava ku kontrole bolo k bytu D1 zistené:

03.06.2016 - bola pre overovaný byt D1 (obdobne aj pre byt č. D4, E4, E6, F4) uzatvorená Zmluva o uzatvorení budúcej „Kúpnej zmluvy“ k bytu v obytnom dome BLOK „D“ v meste Šaštín-Stráže v k.ú. Stráže, postavený na pozemku parc. č. 109/53 (ďalej aj „Zmluva o budúcej KZ“) - predložená v dokumentácii z Okresného úradu Trnava - **(Príloha č. 12)**.

Ďalej bolo zistené:

31.10.2017 - k bytu E4

01.10.2018 - k bytu E5

31.08.2018 - k bytu F2 bola uzatvorená aj Zmluva o postúpení a prevzatí práv a povinností, ktorej predmetom je postúpenie všetkých práv a povinností z predchádzajúcich zmlúv nájomcov na nových nájomcov - **(Príloha č. 12a)**.

Predmetom vyššie citovanej Zmluvy o budúcej KZ je, že povinná osoba ako budúci predávajúci sa zaväzuje (poznámka - bez súhlasu ministerstva) k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy s budúcim kupujúcim, ktorej predmetom bude odplatný prevod vlastníckeho práva k predávajúcemu bytu.

Podľa čl. III bod 3.11. Zmluvy o budúcej KZ nájomca (budúci kupujúci) zloží na účet prenajímateľa (povinná osoba) finančnú zábezpeku vo výške 10 046,66 € do 10 dní od podpisu tejto zmluvy.

Podľa čl. III bod 4.5 zmluvné strany si pre prevod vlastníckeho práva k bytu dohodli kúpnu cenu vo výške 55 346,66 €, pričom podľa bodu 5.5 táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú 30 rokov s možnosťou jej predĺženia z objektívnych dôvodov najviac však 35 rokov.

Kúpna cena zložená z finančnej zábezpeky je považovaná ako prvá splátka, mesačné nájomné v sume 125,84 € ako mesačné splátky kúpnej ceny po dobu 30 rokov a posledná časť kúpnej ceny v sume 1,00 € ako posledná splátka po podpise riadnej kúpnej zmluvy.

Na základe vyššie uvedených údajov bolo konštatované, že k uvedeným bytom v BD 3 x 6 b. j., bola finančná zábezpeka vybratá povinnou osobou ešte pred podpisom Zmluvy o dotácií zo dňa 11.6.2014.

Po jej podpise dňa **25.7.2014** povinná osoba v „Dodatku č. 1 k Zmluve o budúcej NZ a KZ“ sa v bode 3.1.3 zaviazala „že v prípade, ak dôjde k ukončeniu tejto zmluvy bez uzatvorenia riadnej nájomnej alebo riadnej kúpnej zmluvy, alebo v prípade ukončenia nájomného vzťahu medzi budúcim prenajímateľom a budúcim nájomcom pred uplynutím lehoty 30 rokov, na ktorú bude uzatvorená riadna nájomná zmluva, je budúci prenajímateľ a zároveň budúci predávajúci povinný vrátiť budúcemu nájomcovi a zároveň budúcemu kupujúcemu finančnú zábezpeku vo výške podľa bodu 3.1.1 tejto zmluvy“.

Z predloženej dokumentácie (účet 479 - od 01.01.2021 do 03.05.2021) vyplýva, že povinná osoba súčasnú finančnú zábezpeku všetkých spravovaných bytov eviduje na účte č. SK91 0200 0000 0016 3118 4453, na ktorom sú kumulatívne vedené finančné prostriedky, pričom stav na účte k 30.04.2021 eviduje v sume 72 319,07 €.

V nižšie uvedenej tabuľke je uvedený prehľad dohodnutého mesačného nájomného spolu s maximálnym mesačným nájomným, z ktorého vyplýva hodnota finančnej zábezpeky a to tak, že podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. táto suma nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného.

Byt číslo	Počet izieb	Podlahová plocha bytu v (m2)	Maximálne mesačné nájomné (5 % z OC/12) v (€)	Dohodnuté mesačné nájomné v (€)	Vybratá finančná zábezpeka (FZ) v (€)	FZ v sume 6 x max. mesačné nájomné v (€)	Rozdiel na vrátenie FZ v (€)
D1	2	59,08	216,61	125,84	10 046,66	1 299,66 €	8 747,00 €
D2	2	59,05	216,50	125,84	10 046,66	1 299,00 €	8 747,66 €
D3	2	59,08	216,61	125,84	10 046,66	1 299,66 €	8 747,00 €
D4	2	59,08	216,61	125,84	10 046,66	1 299,66 €	8 747,00 €
D5	2	59,05	216,50	125,84	10 046,66	1 299,00 €	8 747,66 €
D6	2	59,08	216,61	125,84	10 046,66	1 299,66 €	8 747,00 €
F1	2	55,48	203,41	125,84	10 046,66	1 220,46 €	8 826,20 €
F2	2	55,48	203,41	125,84	10 046,66	1 220,46 €	8 826,20 €
F3	2	53,60	196,52	125,84	10 046,66	1 179,12 €	8 867,54 €
F4	2	55,69	204,18	125,84	10 046,66	1 225,08 €	8 821,58 €
F5	2	55,69	204,18	125,84	10 046,66	1 225,08 €	8 821,58 €
F6	2	53,81	197,29	125,84	10 046,66	1 183,74 €	8 862,92 €
E1	2	59,08	216,61	125,84	10 046,66	1 299,66 €	8 747,00 €
E2	2	59,05	216,50	125,84	10 046,66	1 299,00 €	8 747,66 €
E3	2	59,08	216,61	125,84	10 046,66	1 299,66 €	8 747,00 €
E4	2	59,08	216,61	125,84	10 046,66	1 299,66 €	8 747,00 €
E5	2	59,03	216,43	125,84	10 046,66	1 298,58 €	8 748,08 €
E6	2	59,08	216,61	125,84	10 046,66	1 299,66 €	8 747,00 €
Spolu:		1 038,57	3 807,82	2 265,12	180 839,88	22 846,92 €	157 992,96 €

Uvedený rozdiel v sume 157 992,96 € predstavuje čiastku finančnej zábezpeky, ktorú povinná osoba vybrala od nájomcov nad rámec oprávnenia v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z.

Nedostatok č. 2

Akceptovaním nájomného vzťahu na základe Zmluvy o nájme bytu, uzavretej podľa Občianskeho zákonníka a nevysporiadaním sa s problematikou vybratej finančnej zábezpeky vo vyššej sume ako maximálne šesťmesačné nájomné ani po dni účinnosti Zmluvy o dotácii, vybratej v lehote viac ako 30 dní pred jej podpisom, podľa ktorej sa povinná osoba zaviazala postupovať v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z., došlo k nedodržaniu § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z., ku ktorému sa povinná osoba zaviazala dňom podpisu Zmluvy o dotácii.

Odporúčanie č. 2

Zabezpečiť zosúladienie novo uzatvorených nájomných zmlúv podľa § 12 ods. 7 zákona 443/2010 Z. z. spolu s vysporiadaním vyššie vybratej sumy finančnej zábezpeky ako to ustanovuje uvedený paragraf jej vrátením jednotlivým nájomcom.

Nedostatok č. 3

Predčasným uzatvorením Zmluvy o budúcej KZ medzi budúcim predávajúcim (povinnou osobou) a budúcim kupujúcim na byt, v čase jeho využívania na účely nájomného bývania, došlo k porušeniu ustanovenia Čl. IV. bod 2. Záložnej zmluvy, podľa ktorého záložca (povinná osoba) je oprávnená nakladať s nehnuteľnosťou (najmä uzavierať kúpne zmluvy) len po predchádzajúcom písomnom súhlase záložného veriteľa (ministerstvo).

Odporúčanie č. 3

Skôr ako budú uzatvorené nové právoplatné nájomné zmluvy na bytové jednotky v BD 3 x 6 b.j. zabezpečiť stav, ktorým budú anulované Zmluvy o budúcej KZ.

5.2.3 Doba nájmu dohodnutá v nájomných zmluvách

Podľa § 710 ods.1 Občianskeho zákonníka: „Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou“.

Podľa § 710 ods.3 Občianskeho zákonníka „Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu...“.

Podľa § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. „Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky...“

Vzhľadom na to, ako je to uvedené aj v úvodnej časti bodu 5.2, k uzavretiu prvých nájomných vzťahov podľa Občianskeho zákonníka došlo ešte pred dňom podpisu Zmluvy o dotácií (zo dňa 11.06.2014), ktorou sa povinná osoba zaviazala pri prenájme bytov postupovať podľa zákona č. 443/2010 Z. z., bolo povinnosťou povinnej osoby ešte pred jej podpisom ukončiť nájomný vzťah podľa Občianskeho zákonníka a následne uzatvoriť nájomné zmluvy podľa zákona č. 443/2010 Z. z.

Keďže doba nájmu v Zmluve o nájme bytu (zo dňa 28.02.2014) bola dohodnutá až do 31.12.2016, t. j. do obdobia po podpise Zmluvy o dotácií, bola povinná osoba povinná ukončiť tento nájom v zmysle Občianskeho zákonníka najneskôr dňa 31.12.2016, a na ďalšie obdobie uzatvoriť nájom podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z.

Podľa predloženej dokumentácie (Zmluva o nájme bytu) k jednotlivým overovaným bytom bolo zistené, že k prvému nájomnému vzťahu došlo na základe uzatvorenia Zmluvy o nájme bytu na dobu určitú, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy do uplynutia trojročnej doby v súlade s § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. a s podmienkou, ktorá nie je v súlade s týmto zákonom, 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 zmluvnej strane písomné oznámenie o tom, že s predĺžením nájomného vzťahu nesúhlasí.

Predložené a overované Zmluvy o nájme bytu boli uzatvorené 28.02.2014 (v byte D1 od 03.06.2016 do 31.05.2019) s dobou platnosti nájmu do 31.12.2016.

Z dôvodu nevypovedania platnosti nájomnej zmluvy v tomto období na ďalšie obdobie nájmu nemá povinná osoba nájomný vzťah doposiaľ riešený podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z.

Nedostatok č. 4

Neukončením platnosti nájomných vzťahov, uzatvorených pred dňom účinnosti Zmluvy o dotácii a ich pokračovaním v zmysle Občianskeho zákonníka v plnom rozsahu, došlo k nedodržaniu podmienky podľa Čl. V ods.1 písm. e) Zmluvy o dotácii, podľa ktorej sa povinná osoba zaviazala, že nájomné byty prenajme v súlade s § 12 zákona č. 443/2010 Z. z.

Odporúčanie č. 4

Zabezpečiť ukončenie nájomných vzťahov v zmysle § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka a jeho obnovenie v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z.

5.2.4 Postup pri uzavretí nájomných vzťahov

Vychádzajúc z predloženej dokumentácie, tak ako je to uvedené v bode 5.2.1, k prvému nájomnému vzťahu došlo už pred dňom účinnosti Zmluvy o dotácii.

Tým, že zároveň došlo k uzatvoreniu zmlúv o nájme bytov bez písomného súhlasu predávajúceho a bez toho, aby bol predávajúci voči tomu písomne namietal, došlo následne po úhrade kúpnej ceny k nadobudnutiu oprávnenia povinnej osoby naďalej prenajímať nadobudnuté bytové jednotky.

Podľa vyjadrenia Oddelenia bytovej politiky-Okresného úradu Trnava (List OU-TT-OVBP3-2021/004209-005 zo dňa 15.04.2021 - **(Príloha č. 13)**), ktorý vykonal kontrolu dodržiavania podmienok poskytnutej dotácie na základe zákona č. 443/2010 Z. z. boli s jednotlivými nájomníkmi v roku 2013 uzatvorené písomné dohody o zložení finančnej zábezpeky vysoko prevyšujúcej zákonom jej povolenú výšku.

Zároveň bolo zistené, že mesto pri prenájme týchto bytov nepostupuje v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. ani s VZN mesta Šaštín - Stráže o podmienkach prideľovania a bývania v bytoch určených na nájom pre obyvateľov obstaraných z verejných prostriedkov. Nájomné zmluvy sú automaticky predlžované o tri roky a príjmy nájomníkov nie sú preverované.

Tak ako je to uvedené v bode 5.2.3 nájomné vzťahy nie sú v súčasnosti uzavreté v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z.

Nedostatok č. 5

Nepredložením dokumentácie preukazujúcej výber nájomcov a dokumentácie k posudzovaniu príjmov pred uzavretím nájomného vzťahu ani v prípadoch opakovaného nájmu po predĺžení doby nájmu, došlo k nepreukázaniu dodržania § 22 ods. 3 a § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z., čím nebolo preukázané posudzovanie príjmov.

Odporúčanie č. 5

Pred obnovením nájomných vzťahov uzatvorením nových nájomných zmlúv zabezpečiť dodržanie § 22 ods. 3 a § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. spolu s archivovaním predloženej dokumentácie o výške príjmu jednotlivých nájomcov.

5.2.5 Postup pri predlžovaní nájomných vzťahov

Podľa § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. „*V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.*“.

Vzhľadom na to, že nájomné zmluvy boli uzatvorené pred dňom poskytnutia dotácie, na základe *Zmluvy o dotácii*, ktorou sa žiadateľ (povinná osoba) zaviazal dodržiavať jednotlivé zmluvné podmienky a ust. zákona č. 443/2010 Z. z., a kde bola v Čl. III doba nájmu a skončenia nájmu *Zmluvy o nájme bytu* zakomponovaná podmienka, že zmluva sa automaticky predlžuje vždy o tri kalendárne roky, ak sa niektorá zo zmluvných strán nerozhodne ukončiť nájomný vzťah, tieto zmluvy pre nájomcu neobsahujú zákonnú podmienku nároku opakovaného nájmu pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.

Vychádzajúc z toho uvedené nájomné zmluvy neboli pri ich predĺžení platnosti prehodnocované v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z.

Nedostatok č. 6

Neuvedením zákonnej podmienky nároku na opakovaný nájom do *Zmluvy o nájme bytu* spolu s chýbajúcim prehodnocovaním opakovaného predĺženia nájmu došlo k nedodržaniu § 12 ods. 3 zákona 443/2010 Z. z.

Odporúčanie č. 6

V nových nájomných zmluvách zabezpečiť zakomponovanie podmienky na právo opakovaného nájmu pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy spolu s poskytnutím tejto informácie minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného vzťahu. Zároveň zabezpečiť obnovu nájomných vzťahov na základe novo uzatvorených nájomných zmlúv (nahrádzajúcich Zmluvy o budúcej NZ a KZ v znení jej dodatkov - vid'. bod 5.2.2).

5.2.6 Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv --

Podľa § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., účinného od 01.01.2014, „*Vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.*“.

Podľa § 18 ods. 3 novely zákona č. 443/2010 Z. z., účinného od 01.01.2018, „*Ak byty a nebytové priestory v bytovej budove nie sú vo vlastníctve jednotlivých vlastníkov podľa osobitného predpisu,*³⁵⁾ 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 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov. ...“.

Kontrolou predložených dokladov bolo zistené, že výška tvorby fondu, prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj „FPÚaO“) je uvádzaná v nájomných zmluvách.

Ich overovaním bolo zistené, že v Čl. II ods. 3 obsahujú stanovenú sumu FPÚa O vo výške 8 €, ktorá nezodpovedá minimálnej výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov.

Na základe predchádzajúceho upozornenia Najvyššieho kontrolného úradu SR na tento nesúlad boli listom zo dňa 15.06.2017 upozornení jednotliví nájomníci na úpravu tejto sumy, t.j. na jej navýšenie v celkovej sume 25 € na bytovú jednotku, ktorá v tomto prípade vykazuje

sumu 0,54 % oprávnených nákladov stavby, čo je už v súlade s § 18 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.

Avšak z uvedeného znenia textu v čl. II. *Nájomné a platby spojené s užívaním bytu* bod 3., kde je uvedené, že „...je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi príspevok do FPÚa O vo výške 8,00 € mesačne...“, ktorá bola Dodatkom č.1 k Nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 28.02.2014 navýšená na sumu 25 € vyplýva, že tento príspevok je nájomníkmi uhrádzaný mimo nájomného v rozpore s § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. (viď. 5.2.2 - Príloha č. 5) - (Príloha č. 14).

Z vyššie uvedeného vyplýva, že FPÚaO nemajú nájomníci samostatne poukazovať na účet povinnej osoby. FPÚaO má tvoriť povinná osoba z dohodnutého nájomného.

Nedostatok č. 7

Určením povinného odvodu príspevkov do FPÚaO, okrem určenej sumy nájomného v zmluvách o nájme bytov, povinná osoba nepostupovala v súlade s § 18 ods. 3, čím spolu s vybraním nedoplatku do FPÚa O od nájomcov došlo k porušeniu § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z., podľa ktorého žiadateľ (povinná osoba) s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

Odporúčanie č. 7

Zabezpečiť úpravu nájomných zmlúv v súlade s § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. kumulovaním platieb do FPÚa O z vybratého nájomného.

5.2.7 Postup pri výpočte výšky nájomného

Podľa § 2 Opatrenia o regulácii cien nájmu bytov

ods. 1 „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 a skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu“.

ods. 2 „V závislosti od spôsobu obstarania sa do obstarávacej ceny bytu na účely tohto opatrenia započítava d) pri obstaraní bytu kúpou kúpna cena vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, prípadne nebytovej budovy“.

Z údajov uvedených v Čl. II. ods. 1) overovaných súčasne aktuálnych nájomných vzťahov, na základe Zmluvy o nájme bytu a Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme bytu (k bytom D4, E6, F4), bolo spracované porovnanie maximálnej výšky mesačného nájmu bytov a dohodnutého mesačného nájmu v uzavretých NZ (ďalej aj „porovnanie výšky nájmu“).

Z uvedeného porovnania výšky nájmu (podľa zmluvne dohodnutej výšky nájomného) ako aj vyjadrenia povinnej osoby vyplýva, že súčasná výška stanovených mesačných platieb nájomného v BD 3 x 6 b. j. predstavuje priemer 2,97 % podielu dohodnutého nájomného z obstarávacej ceny a je v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008.

Nedostatky neboli zistené.

5.2.8 Porovnanie mesačných príjmov oprávnenej fyzickej osoby

Tak, ako je to uvedené v bode 5.2.1. a 5.2.4, keďže overované nájomné vzťahy do dnešného dňa pretrvávajú v režime Občianskeho zákonníka a do dnešného dňa neboli povinnou osobou posudzované ani pri ich predĺžení platnosti Zmluvy o nájme bytu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z., došlo zo strany povinnosti povinnej osoby k nedodržaniu § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z.

5.3 Zaradenie BD 3x6 b. j. do majetku mesta Šaštín - Stráže a hospodárenie s majetkom mesta

Podľa § 25 zákona o účtovníctve

ods. 1 „Z jednotlivých zložiek majetku a záväzkov, ... , sa oceňuje a) obstarávacou cenou 1. hmotný majetok s výnimkou hmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou,“

ods. 6 „Na účely tohto zákona sa rozumie a) obstarávacou cenou cena, za ktorú sa majetok obstaral vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny,“

Overovaním predloženej dokumentácie bolo zistené, že povinná osoba zaradila stavbu BD 3 x 6 b. j. do majetku na Majetkovej karte č. 77 k: 31.12.2015 s inventárnym číslom 1 s názvom „LV4465, LV4466, LV4467 Bytové domy 3 x 6 b. j. Stráže“ (ďalej aj ako „majetok“) v obstarávacej cene 1 050 309,00 €.

Rozdiel medzi oprávnenými nákladmi stavby a obstarávacou cenou:

Tabuľka č. 6 Prehľad o obstarávacej cene majetku podľa zákona o účtovníctve

Obstarávacia cena majetku	Suma (v €)
Vlastné zdroje	639 800,00
- úver ŠFRB	639 800,00
- nenávratný príspevok ŠFRB	0,00
- zdroje z rozpočtu mesta	0,00
Poskytnutá dotácia	274 200,00
Oprávnené náklady stavby spolu	914 000,00
Náklady súvisiace s obstaraním majetku	136 309,00
-Dotácia na technickú vybavenosť – ŠR	20 750,00
-Vlastné zdroje	115559,00
Poznámka:	
- za miestnu komunikáciu 29 648,- €	
- za verejný vodovod 63 496,-	
- za verejnú kanalizáciu 43 165,- €	

SPOLU: 136 309,- €	
Obstarávacia cena majetku	1 050 309,00

Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov „Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.“. Ďalej podľa ods. 2 „Orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä a) udržiavať a užívať majetok, b) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo

zneužitím, c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi, d) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu.“.

Fyzickú obhliadku stavby BD 3 x 6 b. j. uskutočnili dňa 16.06.2021 členovia kontrolnej skupiny, za účasti pracovníka povinnej osoby. Kontrolou uvedenej stavby neboli zistené nedostatky. Z obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia pre účely archivácie overovaného bytového fondu.

Nedostatky neboli zistené

5.4. K ustanoveniam VZN o pridelovaní nájomných bytov

Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. „*Obec môže vo veciach územnej samosprávy vydávať nariadenia; nariadenie nesmie byť v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi, zákonmi a medzinárodnými zmluvami, s ktorými vyslovila súhlas Národná rada Slovenskej republiky a ktoré boli ratifikované a vyhlásené spôsobom ustanoveným zákonom.*“

K uvedenej problematike boli kontrolnou skupinou vyžiadané VZN platné v čase prvého nájomného vzťahu až do platnosti v súčasnosti.

Predložené boli VZN č. 54/2011 a VZN č. 15/2017 v znení dodatkov č. 1, 2 a 3.

Vzhľadom na dátum účinnosti oboch nariadení predmetom kontroly bol súčasný právny stav v zmysle nariadenia VZN č. 15/2017 a jeho dodatkov, ktoré dodatkom č. 3, zo dňa 01.04.2021 boli upravené súčasne platné podmienky pridelovania a bývania v bytoch určených na nájom pre obyvateľov obstaraných z verejných prostriedkov.

6. ZÁVER

6.1 Výsledky finančnej kontroly na mieste a odporúčania

Vykonanou finančnou kontrolou na mieste boli zistené nasledovné nedostatky, ku ktorým boli navrhnuté uvedené odporúčania na ich odstránenie a odstránenie príčin ich vzniku:

Nedostatok č. 1

Neuvádzaním podrobnejších informácií, týkajúcich sa podmienok opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, zachovania pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu došlo k nedodržaniu § 12 ods.1 písm. d) a g) zákona č. 443/2010 Z. z.

Odporúčanie č. 1

Zabezpečiť fyzickú obhliadku bytových jednotiek a uzatvorenie nových Nájomných zmlúv v súlade s aktuálne platným znením zákona č. 443/2010 Z. z. spolu s vyhotovením fotodokumentácie aktuálneho stavu pre získanie aktuálnych informácií o jednotlivých bytoch. Zároveň zabezpečiť pravidelnú kontrolu užívaných priestorov a v spolupráci s nájomníkmi aj ich údržbu v budúcnosti.

Nedostatok č. 2

Akceptovaním nájomného vzťahu na základe Zmluvy o nájme bytu, uzavretej podľa Občianskeho zákonníka a nevysporiadaním sa s problematikou vybratej finančnej zábezpeky vo vyššej sume ako maximálne šesťmesačné nájomné ani po dni účinnosti Zmluvy o dotácii, vybratej v lehote viac ako 30 dní pred jej podpisom, podľa ktorej sa povinná osoba zaviazala postupovať v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z., došlo k nedodržaniu § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z., ku ktorému sa povinná osoba zaviazala dňom podpisu Zmluvy o dotácii.

Odporúčanie č. 2

Zabezpečiť' zosúladienie novo uzatvorených nájomných zmlúv podľa § 12 ods. 7 zákona 443/2010 Z. z. spolu s vysporiadaním vyššie vybratej sumy finančnej zábezpeky ako to ustanovuje uvedený paragraf jej vrátením jednotlivým nájomcom.

Nedostatok č. 3

Predčasným uzatvorením Zmluvy o budúcej KZ medzi budúcim predávajúcim (povinnou osobou) a budúcim kupujúcim na byt, v čase jeho využívania na účely nájomného bývania, došlo k porušeniu ustanovenia Čl. IV. bod 2. Záložnej zmluvy, podľa ktorého záložca (povinná osoba) je oprávnená nakladať s nehnuteľnosťou (najmä uzavierať kúpne zmluvy) len po predchádzajúcom písomnom súhlase záložného veriteľa (ministerstvo).

Odporúčanie č. 3

Skôr ako budú uzatvorené nové právoplatné nájomné zmluvy na bytové jednotky v BD 3 x 6 b.j. zabezpečiť' stav, ktorým budú anulované Zmluvy o budúcej KZ.

Nedostatok č. 4

Neukončením platnosti nájomných vzťahov, uzatvorených pred dňom účinnosti Zmluvy o dotácii a ich pokračovaním v zmysle Občianskeho zákonníka v plnom rozsahu, došlo k nedodržaniu podmienky podľa Čl. V ods.1 písm. e) Zmluvy o dotácii, podľa ktorej sa povinná osoba zaviazala, že nájomné byty prenajme v súlade s § 12 zákona č. 443/2010 Z. z.

Odporúčanie č. 4

Zabezpečiť' ukončenie nájomných vzťahov v zmysle § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka a jeho obnovenie v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z.

Nedostatok č. 5

Nepredložením dokumentácie preukazujúcej výber nájomcov a dokumentácie k posudzovaniu príjmov pred uzavretím nájomného vzťahu ani v prípadoch opakovaného nájmu po predĺžení doby nájmu, došlo k nepreukázaniu dodržania § 22 ods. 3 a § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z., čím nebolo preukázané posudzovanie príjmov.

Odporúčanie č. 5

Pred obnovením nájomných vzťahov uzatvorením nových nájomných zmlúv zabezpečiť' dodržanie § 22 ods. 3 a § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. spolu s archivovaním predloženej dokumentácie o výške príjmu jednotlivých nájomcov.

Nedostatok č. 6

Neuvedením zákonnej podmienky nároku na opakovaný nájom do Zmluvy o nájme bytu spolu s chýbajúcim prehodnocovaním opakovaného predĺženia nájmu došlo k nedodržaniu § 12 ods. 3 zákona 443/2010 Z. z.

Odporúčanie č. 6

V nových nájomných zmluvách zabezpečiť zakomponovanie podmienky na právo opakovaného nájmu pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy spolu s poskytnutím tejto informácie minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného vzťahu. Zároveň zabezpečiť obnovu nájomných vzťahov na základe novo uzatvorených nájomných zmlúv (nahrádzajúcich Zmluvy o budúcej NZ a KZ v znení jej dodatkov - vid'. bod 5.2.2).

Nedostatok č. 7

Určením povinného odvodu príspevkov __ do FPÚaO, okrem určenej sumy nájomného v zmluvách o nájme bytov, povinná osoba nepostupovala v súlade s § 18 ods. 3, čím spolu s vybratím nedoplatku do FPÚa O od nájomcov došlo k porušeniu § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010Z. z., podľa ktorého žiadateľ (povinná osoba) s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

Odporúčanie č. 7

Zabezpečiť úpravu nájomných zmlúv v súlade s § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. kumulovaním platieb do FPÚa O z vybratého nájomného.

7. FINANČNÉ ZHRNUTIE VÝSLEDKOV FINANČNEJ KONTROLY NA MIESTE

<i>overené finančné prostriedky</i>	<i>suma v €</i>
Celková suma kontrolovaných finančných prostriedkov, z toho	914 000,00 €
Celková suma prostriedkov zo štátneho rozpočtu za kontrolované obdobie	274 200,00 €
<i>zistené nedostatky</i>	<i>počet zistených nedostatkov</i>
celkový počet zistených nedostatkov, v tom	7
porušenie/nedodržanie ustanovení zákona č. 443/2010 Z. z.	6
porušenie/nedodržanie ustanovení čl. IV. bod 2. Záložnej zmluvy	1

Zoznam príloh:

- Príloha č. 1** - Prehľad náležitostí nájomných zmlúv uzavretých na nájom bytov v BD 3x6 b. j.
Príloha č. 2 - Zmluva o budúcej zmluve, zo dňa 14.11.2012.
Príloha č. 3 - Návrh na vklad vlastníckeho práva na Okresný úrad Senica, Katastrálny odbor, zaevidovaný 26.09.2014.
Príloha č. 4 - Prehľad náležitostí nájomných zmlúv uzavretých na nájom bytov v BD 3x6 b. j.
Príloha č. 5 - Ustanovenie § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z.
Príloha č. 6 - Zmluva o budúcej NZ a KZ zo dňa 11.01.2013.
Príloha č. 7 - Kúpna zmluva č. 01/2014 zo dňa 13.01.2014.
Príloha č. 8 - Zmluva o nájme bytu zo dňa 28.02.2014.
Príloha č. 9 - Dodatok č. 1 k Zmluve o budúcej NZ a KZ zo dňa 25.07.2014.
Príloha č. 9a) - Záložná zmluva č. 0002-PRB/2014-Z zo dňa 14.11.2014.
Príloha č. 10 - Dodatok k Zmluve o budúcej NZ a KZ zo dňa 20.01.2015.
Príloha č. 11 - Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme bytu zo dňa 16.05.2016.
Príloha č. 12 - Zmluva o budúcej KZ zo dňa 03.06.2016.
Príloha č. 12a) - Zmluva o budúcej KZ zo dňa 03.06.2016.
Príloha č. 13 - List OU-TT-OVBP3-2021/004209-005 zo dňa 15.04.2021
Príloha č. 14 - Dodatkom č.1 k Nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 28.02.2014.

Povinná osoba bola dňa 16.06.2021 oboznámená s Návrhom správy z finančnej kontroly na mieste č. 7 - B840/2021 - SBPSMR zo dňa 16.06.2021.

Povinná osoba listom zo dňa 16.06.2021 predložila kontrolnej skupine „Vyjadrenie k návrhu správy z finančnej kontroly na mieste“, v ktorom nepodala námietky k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam, ani k lehote na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku, uvedených v Návrhu správy z finančnej kontroly na mieste.

Na základe výsledkov finančnej kontroly na mieste je povinná osoba povinná podľa § 21 ods. 3, písm. d), e) a g) zákona o finančnej kontrole:

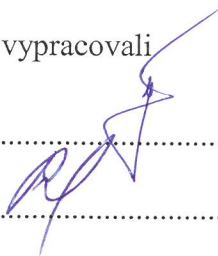
- prijať opatrenia na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku a predložiť ich písomný zoznam v lehote **do 15.07.2021**,
- splniť prijaté opatrenia v lehote **do 31.12.2022**, (pre byt D1 v termíne do 31.05.2023),
- predložiť kópie dokladov potvrdzujúcich ich splnenie v lehote **do 15 dní po ich splnení**.

Šaštín - Stráže dňa 16.06.2021:

Správu z finančnej kontroly na mieste č. 7 - B840/2021 - SBPSMR vypracovali

Ing. Jaroslav Žatkovič - vedúci kontrolnej skupiny

Ing. Miroslav Pšenčík - člen kontrolnej skupiny

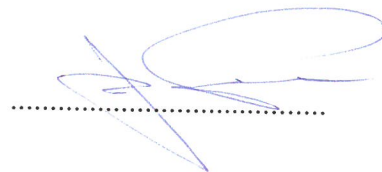


.....

.....

S obsahom Správy z finančnej kontroly na mieste č. 7 - B840/2021 - SBPSMR bol dňa 16.06.2021 oboznámený Mgr. Jaroslav Suchánek, primátor mesta Šaštín - Stráže, ktorý zároveň prevzal jeho výtlačok č. 2

Mgr. Jaroslav Suchánek - primátor mesta



Rozdel'ovník:

výtlačok č. 1 - SBPSMR

výtlačok č. 2 - mesto Šaštín - Stráže