

SPRÁVA

hlavného kontrolóra o zistených nedostatkoch vykonanej kontroly nakladania s bytmi a rodinnými domami vo vlastníctve mesta, ktoré nie sú v správe Filbyt s.r.o. za I. polrok 2018

Na základe plánu kontrolnej činnosti som vykonal kontrolu nakladania s bytmi a rodinnými domami vo vlastníctve mesta, ktoré nie sú v správe Filbyt s.r.o. za I. polrok 2018.

Skutkový stav:

Za I. polrok 2018 boli vo vlastníctve mesta tieto rodinné domy, byty a bytové domy, ktoré nepatrili do správy Filbyt s.r.o.:

- 3 rodinné domy,
 - 1 dom,
 - 2 byty.
- A) Rodinný dom, súpisné č. 318, parc. č. 2756, LV 2208, podiel 37/40 na Továrenskej ulici č. 2. Nehnutelnosť je v prenájme [REDAKOVANÉ] a na základe nájomných zmlúv v rozsahu spoluvlastníckeho podielu sú tam prihlásené aj jeho deti [REDAKOVANÉ] a [REDAKOVANÉ].
- B) Rodinný dom, súpisné č. 383, parc. č. 3703, LV 2272, podiel 1/1 (bývalé CVČ) na Mlynskej ulici č. 21. Mestom v súvislosti s nehnuteľnosťou bol naposledy zverejnený zámer predaja priamym predajom 13.06.2017, kedy záujem o kúpu žiadny kupujúci neprejavil.
- C) Rodinný dom, súpisné č. 552, parc. č. 817, LV 362 (tzv. Gubániho dom) na ulici Československej armády č. 13. Na základe uznesenia MZ č. 9/2017 o kúpe predmetnej nehnuteľnosti od všetkých spoluvlastníkov a na základe rozhodnutia Okresného súdu Levice zo dňa 25.10.2018 o poslednom podiele 6/30 sa mesto už stalo podielovým spoluvlastníkom celej nehnuteľnosti. O ďalšom postupe naloženia s nehnuteľnosťou, aj vzhľadom na jej technický stav, sa rozhodne po zapísaní vlastníctva celej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností.
- D) Dom, súpisné č. 779, parc. č. 1137/1, 2272, podiel 1/1 (medzi 1.mája, Školská a Mocsáryho) bol v minulosti zbúraný a odstránený, ale v KN do LV zmena nebola zavedená.
- E) Byt č. 8, súpisné č. 1140, parc. č. 2269, LV 3858, podiel 1/1 (na ulici Jána Bottu č. 8). Nehnutelnosť je v prenájme [REDAKOVANÉ] na základe nájomných zmlúv, spolu s dcérou [REDAKOVANÉ] a [REDAKOVANÉ]. Podľa susedov sa nájomcovia dlhodobo zdržiavajú v zahraničí. Mestu dňa 19.02.2018 v súvislosti s týmto bytom bolo doručené oznámenie o začatí výkony zákonného záložného práva spoločnosťou AUKTION plus, s.r.o. Detva.
- F) Byt č. 11, súpisné č. 1141, parc. č. 2273, LV 4117, podiel 1/1 (na ulici Jána Bottu č. 12). Nehnutelnosť je v prenájme [REDAKOVANÉ] a jej synovi [REDAKOVANÉ] na základe nájomnej zmluvy. Mestu dňa 07.02.2018 v súvislosti s týmto bytom bolo doručené oznámenie o začatí výkony zákonného záložného práva spoločnosťou AUKTION plus, s.r.o. Detva.

Opis zistených nedostatkov, návrhy odporúčaní alebo opatrení na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku:

1. Zásady 2017 v článku 19 stanovujú pre nájomcu mnoho povinností „zabezpečiť...“, ktoré nie sú súčasťou nájomnej zmluvy, teda pre nájomcu nie sú záväzné. Zákonné úpravy pritom ustanovujú len to, že ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou **uhrádza** nájomca (§ 687 a nasl. OBČZ, § 5 a § 6 NV).
2. U nájomných zmlúv chýba potvrdenie o vykonaní predbežnej finančnej kontroly (do 31.12.2015), resp. základnej finančnej kontroly od 1.1.2016) pred jej podpísaním na doklade súvisiacom so zmluvou a súlad so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 ZFK, uvedenie mena, priezviska a podpisu zodpovedného zamestnanca vykonávajúceho základnú finančnú kontrolu, dátumu vykonania základnej finančnej kontroly a vyjadrenia, či je, alebo nie je možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať alebo v nej pokračovať (§ 9 ods. 3 ZFK 2001, resp. § 7 ZFK 2015, § 3 ods. 1 bod C. písm. a/ Zásad 2002, Čl. 5 ods. 4 Smernice).
3. Rodinný dom A) je prebývaný (opotrebovaný) t.j. na jeho technickom stave je vidieť, že nebol udržiavaný systematicky, neopravoval sa. Dom má tri miestnosti z toho jedna miestnosť je neobývaná a v súčasnosti dom nemá hygienické priestory. Spomenutý problém sa nájomník snažil doriešiť

prístavbou, ktorá je postavená bez povolenia. Steny domu sú v interiéri navlhnuté na niektorých miestach je opadaná omietka, z exteriéru sú steny holé bez omietky. Sedlová strecha domu je zanedbaná, na niektorých miestach už dokonca chýba strešná krytina. Nosná konštrukcia strechy je pravdepodobne tiež poškodená (§ 8 ods. 3 ZOZ, § 7 ZMO, § 667 a § 670 OBČZ, Čl. V. ods. 7. a 8. **Nájomnej zmluvy**).

4. Nájomná zmluva na prenájom majetku A) nebola zverejnená, a to ani do troch mesiacov od uzavretia zmluvy dňa 05.01.2011 (§ 5a ZSPl, § 47a ods. 1 a 4 OBČZ).
5. Podľa zistenia z evidencie v rodinnom dome A) sú prihlásení aj dvaja bratia nájomcu [REDACTED] (od r. 1996) a [REDACTED] (od r. 2012) neuvedení v nájomnej zmluve (§ 688 a § 719 OBČZ, Čl. V. ods. 1. a 2. **Nájomnej zmluvy**).
6. Nájomná zmluva na prenájom majetku A) neobsahuje povinnú náležitosť, a to inflačnú doložku ani možnosť zmeny výšky nájomného v prípade zmeny právneho predpisu, VZN, v prípade inflácie alebo devalvácie meny. Výška nájomného (500,- Sk resp. 16,60 €/mesiac) minimálne od 1.11.2006 nebola menená, pričom ročná miera inflácie podľa MF SR len za roky 2011 – 2017 dosiahla $4,1+3,7+1,5-0,1+1+0,7+0,5 = 11,4 \%$ (zdroj www.euroekonom.sk) a Zásady 2017 od 01.01.2017 stanovujú v čl. 21 ods. 2 písm. g) sadzbu 10,00 €/m²/rok vrátane príľahlej plochy (§ 9a ods. 9 ZMO, Čl. VII ods. 2 písm. f) a m), Čl. VII ods. 9 Zásad 2010).
7. Byt E) je prebývaný, neudržiavaný v zlom stave. Nájomníci bytu pri fyzickej kontrole opakovane neboli v byte zastihnutí. Podľa vyjadrenia susedov sa dlhodobo zdržiavajú v zahraničí. Pri kontrole bytu 31.5.2017 bolo vodovodné potrubie v byte prasknuté (roztrhnuté mrazom v čase dlhodobej neprítomnosti prenajímateľa v zimných mesiacoch), obvodové múry aj vnútorné steny boli premočené. Hygienické priestory v byte boli v zlom stave, boli opadnuté obklady a opadaná omietka (Príloha 3 - fotodokumentácia). Podľa vyjadrenia susedov bývajúcich nad predmetným bytom haváriu vodovodného rozvodu aj v byte E) nechali opraviť oni, k inej oprave v byte nedošlo (§ 8 ods. 3 ZOZ, § 7 ZMO, § 670 OBČZ).
8. Nájomná zmluva na prenájom majetku E) nebola zverejnená, a to ani do troch mesiacov od uzavretia zmluvy dňa 25.11.2011 (§ 5a ZSPl, § 47a ods. 1 a 4 OBČZ).
9. Nájomná zmluva na prenájom majetku E) neobsahuje povinnú náležitosť, a to povinnosť nájomcu vykonávať bežnú údržbu, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu majetku mesta a ku škodám na majetku mesta (Čl. VII ods. 2 písm. j) 9 Zásad 2010).
10. Nájomná zmluva na prenájom majetku E) neobsahuje povinnú náležitosť, a to inflačnú doložku ani možnosť zmeny výšky nájomného v prípade zmeny právneho predpisu, VZN, v prípade inflácie alebo devalvácie meny. Výška nájomného (56,80 €/mesiac) minimálne od roku 2007 nebola menená, pričom ročná miera inflácie podľa MF SR len za roky 2011 – 2017 dosiahla $4,1+3,7+1,5-0,1+1+0,7+0,5 = 11,4 \%$ (zdroj www.euroekonom.sk) (§ 9a ods. 9 ZMO, Čl. VII ods. 2 písm. f) a m), Čl. VII ods. 9 Zásad 2010).
11. Nájomca majetku E) dlhuje za obdobie rokov 2013 až 2018 na poplatkoch 349,20 € a na nájomnom za rok 2018 k 30.6. čiastku 186,48 € (§ 7 ods. 2 písm. c) ZMO, Čl. 4 ods. 2 Zásad 2016).
12. Byt F) je jednoizbový byt v podkroví. Hygienické priestory v byte sú vo veľmi zlom stave, toaleta podľa všetkého nefunkčná. Samotný byt je prebývaný neudržiavaný. Všetky steny v byte sú znečistené sadzou a dymom z piecky na drevo, nakoľko dymovod piecky na drevo nie je napojený na sopúch komína – komínový prieduch a aj samotný dymovod piecky je v zlom stave. **Užívanie bytu je v tomto stave života nebezpečné!** (§ 8 ods. 3 ZOZ, § 7 ZMO, § 670 OBČZ).
13. Na prenájom majetku F) do 01.08.2018 nebola uzatvorená žiadna zmluva o prenájme, pričom podľa nájomníkov už tam bývajú minimálne 20 rokov a doteraz sú nevyjasnené otázky majetkovej podstaty vlastníctva bytu, teda to, o ktorý byt sa vlastne jedná (§ 1 ods. 2, § 7 ZMO, Čl. II. ods. 1 a 2, Čl. III. ods. 1 a 2 Zásad 2010 Čl. 3, Čl. 4 ods. 1 a 2, Čl. 17 ods. 3 Zásad 2017).
14. Nájomná zmluva na prenájom majetku F) od 01.08.2018 na dobu neurčitú bola uzatvorená bez schválenia MZ (Čl. 6 ods. 2 písm. cc) Zásad 2017).
15. Nájomná zmluva na prenájom majetku F) neobsahuje povinnosti nájomcu podľa Zásad 2017 (Čl. 19 ods. 2 Zásad 2017).
16. V byte F) podľa evidencie a zistenia na mieste mimo dvoch osôb uvedených v nájomnej zmluve býva aj syn nájomníčky [REDACTED] (§ 688 a § 719 OBČZ).

17. Nájomná zmluva na prenájom majetku F) – byt s obytňou plochou 19,55 m², vedľajšou plochou 3,73 m² a kúpeľňou 5,68 m² stanovuje výšku nájomného na 13,80 €/mesiac) (§ 9 ods. 1 písm. c) a § 9a ods. 9 ZMO, Čl. 17 ods. 2 Zásad 2017).

ODPORÚČANIA:

1. Na vysporiadanie sa s kontrolnými zisteniami prijať opatrenia na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku.
2. U prenájmu nehnuteľnosti pri uzatvorení nájomnej zmluvy a stanovení nájomného postupovať v zmysle platnej legislatívy.
3. Zabezpečiť pri uzatváraných zmluvách vykonávanie finančných kontrol spolu potvrdením o vykonaní kontroly zo strany príslušných pracovníkov v súlade so ZFK a Smernicou.
4. Zabezpečiť po uzatvorení zmluvy jej zverejnenie na web stránke mesta.

Použité skratky:

OBČZ	Zákon 40/1964 Zb. občiansky zákonník, v znení neskorších zmien a doplnkov,
ZSPI	Zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií), v znení neskorších zmien a doplnkov,
ZFK 2001	Zákon č. 502/2001 Z.z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších zmien a doplnkov,
ZFK 2015	Zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších zmien a doplnkov,
ZOZ	Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov,
ZMO	Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších zmien a doplnkov,
NV	Nariadenie vlády 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších zmien a doplnkov,
Zásady 2002	Zásady na výkon hospodárskych dispozícií pri rozpočtovom hospodárení mesta Filákov, obeh účtovných dokladov, vykonávanie finančnej kontroly a základné zásady verejného obstarávania na Mestskom úrade a Mestskej polícii vo Filákovke zo 17.5.2002 v znení doplnenia z 3.7.2003,
Zásady 2017	Zásady hospodárenia s majetkom mesta Filákov platné od 1.1.2017,
Zásady 2010	Zásady hospodárenia s majetkom mesta Filákov platné od 25.2.2010 do 31.12.2016,
Zásady 2016	Zásady postupu pri vymáhaní nedoplatkov na daniach a poplatkoch v podmienkach samosprávy mesta Filákov
Smernica	Smernica primátora mesta č. 01/2017 o finančnom riadení a výkone finančnej kontroly v podmienkach mesta Filákov

Lehota na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku: 31.3.2019

Na základe vykonanej kontroly odporúčam MZ prijať nasledujúce uznesenie :

MZ BERIE NA VEDOMIE :

Správu HK o zistených nedostatkoch vykonanej kontroly nakladania s bytmi a rodinnými domami vo vlastníctve mesta, ktoré nie sú v správe Filbyt s.r.o. za I. polrok 2018.

Vo Filákovke dňa 19.11.2018

Ing. Ladislav Estefán
hlavný kontrolór mesta