

**Hlavný kontrolór Obce Zborov nad Bystricou**  
**Ing. Marián Podmanický**  
SPRÁVA  
O VÝSLEDKU NÁSLEDNEJ FINANČNEJ KONTROLY

**Kontrolu vykonal:**

Ing. Marián Podmanický, hlavný kontrolór obce

**Kontrolovaný subjekt:**

Obec Zborov nad Bystricou

**Predmet následnej finančnej kontroly:**

Na základe plánu kontrolnej činnosti na II. polrok 2020 schváleného uznesením obecného zastupiteľstva č. 132/2020 zo dňa 15.05.2020, kde v bode B bola zaradená kontrola postupu pri prideľovaní nájomných bytov v Obci Zborov nad Bystricou, bola vykonaná následná kontrola zameraná na dodržiavanie Zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. Zákon o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších doplnkov a novelizácií.

**Kontrolované obdobie:** rok 2019

**Miesto a čas vykonania následnej finančnej kontroly:**

Obec Zborov nad Bystricou, Obecný úrad 223, 023 03 - v čase od 01.10.2020 do 31.10.2020.

**Kontrolou bolo zistené:**

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte určuje § 22 Zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších doplnkov a novelizácií. V zmysle spomínaného zákona je sociálne bývanie v byte, ktoré je poskytované oprávnenej fyzickej osobe, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu alebo 60 m<sup>2</sup> pre byt nižšieho štandardu. Oprávnenou fyzickou osobou podľa tohto zákona je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima, alebo osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak: 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, 3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce, alebo osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov, alebo osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu. Pri

zistiťovani príjmov podľa tohto zákona sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov) za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu. Podmienky ustanovené v tomto zákone sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Podľa tohto zákona, zároveň vlastník nájomného bytu je povinný tvoriť z dohodnutého nájomného osobitný rezervný fond ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu. Z osobitného rezervného fondu uhrádza preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv tvoreného podľa osobitného predpisu (§ 10 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov) vo výške podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome. Ak vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome rozhodnú o vyššej výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako je výška tvorby osobitného rezervného fondu podľa prvej vety, je vlastník nájomného bytu povinný tvoriť osobitný rezervný fond vo výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Obec Zborov nad Bystricou pri pridelovaní nájomných bytov teda postupuje podľa nasledovných právnych a vnútorných predpisov:

- Zákon č. 443/2010 Z.z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších doplnkov, predpisov a novelizácií
- Zákon č. 601/2003 Z.z. Zákon o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Všeobecne záväzné nariadenie Obce Zborov nad Bystricou č. 02/2011 zo dňa 19.3.2011 o podmienkach nájmu v nájomných bytoch vybudovaných z prostriedkov získaných štátnou dotáciou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania schváleného uznesením č. 25/2011.

Obec Zborov nad Bystricou k 30.10. 2020 vykonáva správu v troch nájomných bytov a to : súpisné číslo 702, súpisné číslo 735 a súpisné číslo 208. V nájomných bytoch 702 a 735 sa nachádza spolu 22 bytov a to v nasledovných kategóriách: bezbariérový byt, 1 izbový byt, 2

izbový a trojizbový byt. V bytovom dome súpisné číslo 208 sa nachádza 9 bytov nasledovných kategórií: bezbariérový byt so samostatným vchodom, 3 garsónky, 2x 1 izbový byt a 3x 3 izbový byt.

Počas roka 2019, ktorý bol predmetom vykonania kontroly boli uzatvorené nasledovné nájomné zmluvy:

1. Nájomná zmluva zo dňa 01.08.2019 uzatvorená z nájomníkmi – Anna a Richard Gruberovci
2. Nájomná zmluva zo dňa 30.11.2019 uzatvorená z nájomníkmi – Ing. Stanislava a Marián Nečedovci

Pri predmetných zmluvách boli predložené nasledovné dokumenty:

Nájomná zmluva zo dňa 01.08.2019 uzatvorená z nájomníkmi – Anna a Richard Gruberovci :

- *Nájomná zmluva*
- *Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu*
- *Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy na byt*
- *Doklad o príjmoch za rok 2018 – Anna Gruberová a Richard Grúber*
- *List obce o informovaní na zánik zmluvy*
- *Potvrdenie o zverejnení uzatvorenej zmluvy zo 01.08.2020*

Nájomná zmluva bola uzatvorená podľa § 663 a nasledovných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Nájomná zmluva na prenájom bytu, ktorý bol obstaraný z prostriedkov dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR musí na základe §12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších doplnkov, predpisov a novelizácií musí obsahovať : Začiatok nájmu, dobu nájmu, výšku mesačného nájmu, podmienky opakovaného uzatvárania nájomnej zmluvy, výšku úhrady za plnenie spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu, opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu, podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu, skončenie nájmu, spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7 § 12 spomínaného zákona, zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

**Z kontroly nájomnej zmluvy uzatvorenej z nájomníkmi – Anna a Richard Gruberovci boli zistené nasledovné nedostatky:**

Zmluva neobsahuje na základe §12 ods. 1 písm. d) zákona č. 443/2010 Z.z. podmienky opakovaného uzatvárania nájomnej zmluvy. Ostatné náležitosti nájomná zmluva obsahovala.

Na základe článku 8 ods. 3 Všeobecne záväzné nariadenie Obce Zborov nad Bystricou č. 02/2011 zo dňa 19.3.2011 o podmienkach nájmu v nájomných bytoch vybudovaných z prostriedkov získaných štátnou dotáciou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania schváleného uznesením č. 25/2011 každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje komisia OcZ a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí starostovi obce na schválenie. Pri výkone kontroly nebol predložený žiaden doklad, ktorý by splnenie tohto nariadenia preukázal.

1. Nájomná zmluva zo dňa 30.11.2019 uzatvorená z nájomníkmi – Ing. Stanislava a Marián Nečedovci :

- *Nájomná zmluva*
- *Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu*
- *Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy na byt*
- *Doklad o príjmoch za rok 2018 – Ing. Stanislava Nečedová a Marián Nečeda*
- *List obce o informovaní na zánik zmluvy*
- *Potvrdenie o zverejnení uzatvorenej zmluvy zo 01.08.2020*

**Z kontroly nájomnej zmluvy uzatvorenej z nájomníkmi – Ing. Stanislava a Marián Nečedovci boli zistené nasledovné nedostatky:**

Zmluva neobsahuje na základe §12 ods. 1 písm. d) zákona č. 443/2010 Z.z. podmienky opakovaného uzatvárania nájomnej zmluvy. Ostatné náležitosti nájomná zmluva obsahovala.

Na základe článku 8 ods. 3 Všeobecne záväzné nariadenie Obce Zborov nad Bystricou č. 02/2011 zo dňa 19.3.2011 žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje komisia OcZ a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí starostovi obce na schválenie. Pri výkone kontroly nebol predložený žiaden doklad, ktorý by splnenie tohto nariadenia preukázal.

Na základe §12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. 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. V tomto prípade nájomca nepožiadala nájomcu v lehote tri mesiace pred skončením nájomnej zmluvy o predĺženie nájomnej zmluvy, ale žiadosť o predĺženie podal v lehote 24 dní pred skončením nájmu. Vzhľadom na túto skutočnosť

stratil právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a prenajímateľ mohol v tomto prípade pridelit' byt aj inému záujemcovi, pokiaľ by to bolo v záujme prenajímateľa.

**OPATRENIA:** *Na základe zistených nedostatkov ukladám nasledovné opatrenia:*

➤ Odstrániť v Nájomných zmluvách nedostatok spočívajúci v porušení §12 ods. 1 písm. d) zákona č. 443/2010 Z.z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších doplnkov, predpisov a novelizácií – dodatkom k Nájomnej zmluve:

**Termín: 31.12.2020**

➤ Dôsledne dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie Obce Zborov nad Bystricou č. 02/2011 zo dňa 19.3.2011 o podmienkach nájmu v nájomných bytoch vybudovaných z prostriedkov získaných štátnou dotáciou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania schváleného uznesením č. 25/2011, ktoré nariaďuje každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokúvať v komisii OcZ a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučiť starostovi obce na schválenie.

**Termín: stály**

Zodpovedný: Jantošová Mária, odborný referent

Podpis kontrolóra: Ing. Marián Podmanický

.....

Kontrolovaný subjekt bol so správou oboznámený dňa: 05.11.2020

Námietky ku kontrolovaným zisteniam možno podať do: 27.11.2020

Správu o výsledku kontroly prevzal za kontrolovaný subjekt:

Jantošová Mária, odborný referent

.....

podpis

PaedDr. Juraj Hlavatý, starosta obce

.....

podpis