

Mesto Nitra – útvar hlavného kontrolóra

S p r á v a o výsledku kontroly

Podľa ustanovenia § 18g zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, Plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2016 schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 435/2015-MZ zo dňa 17.12.2015, Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Nitry a Poverenia na vykonanie kontroly č. 4/2016 zo dňa 4.3.2016 vykonali Ing. Darina Keselyová, hlavný kontrolór mesta Nitry a Margita Havránková ref. kontrolór, finančnú kontrolu použitia uhradeného nájomného z bytových domov financovaných s podporou štátu so zameraním na kontrolu splácania návratných zdrojov financovania.

Kontrolované obdobie: rok 2011 až rok 2015

Názov a sídlo kontrolovaného subjektu:

Mestský úrad Nitra

Službyt Nitra s.r.o. ul. Janka Kráľa, Nitra

Kontrola bola vykonaná v termíne od 4.3.2016 do 22.4.2016.

Cieľom kontroly bolo zistiť súlad použitia uhradeného nájomného z bytových domov financovaných s podporou štátu s uzneseniami mestského zastupiteľstva, zmluvami medzi Mestom Nitra, Štátnym fondom rozvoja bývania a Službytom Nitra s.r.o., ako aj príslušnými platnými právnymi predpismi.

Kontrolou bolo zistené:

Mesto Nitra zrealizovalo výstavbu 12 bytových domov, ktorá bola financovaná s podporou štátu. S výstavbou bytových domov sa začalo v roku 2001 a výstavba bola ukončená v roku 2011. Vlastníkom bytových domov je Mesto Nitra.

Prehľad bytových domov postavených s podporou štátu s uvedením čísla bytového domu, počtu bytových jednotiek a adresy uvádza nasledujúca tabuľka :

Bytový dom	Počet bytových jednotiek	Adresa
Byt. dom C 108	42	Tokajská č. 2,4,6
Byt. dom C 109	42	Tokajská č. 8,10,12
Byt. dom C 110	84	Tokajská č. 14,16,18,20,22
Byt. dom C 111	70	Tokajská č. 1,3,5,7,9,11
Byt. dom C 302	34	Rýnska č. 7,9
Byt. dom č. 303	45	Rýnska č. 1,3,5 a Jarabinová 1

Byt. dom C 103	48	Rýnska č. 15,17,19,21
Byt. dom C 301	34	Rýnska č. 11,13
Obytný súbor Diely IV	23 23	Rýnska č. 2 Rýnska č. 4
4 bytové domy spolu 92 b.j.	23 23	Rýnska č. 6 Rýnska č 8
Celkom	491 b.j.	

Na výstavbu bytových domov bola poskytnutá podpora z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) v súlade s ustanoveniami zákonov o štátnom fonde rozvoja bývania (zákon č. 124/1996 Z.z. a zákon č. 607/2003 Z.z.) v zneniach platných v čase uzatvárania zmlúv so ŠFRB ako veriteľom. Mesto Nitra ako dlžník uzatvorilo celkom 5 zmlúv o poskytnutí podpory vo forme úveru. Prehľad uzatvorených zmlúv aj s uvedením výšky úveru, úrokovej sadzby a lehoty splatnosti úveru je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Zmluva	Predmet zmluvy	Výška úveru v Sk v €	Uroková sadzba Lehota splatnosti
403/2452/2001 zo dňa 1.8.2001	Byt.dom C 108 42 b.j. Byt.dom C 109 42 b.j.	23.142.000,- Sk 768.173,67 €	4,4 % 20 rokov
403/1054/2002 10.6.2002	Byt. dom C 110 84 b.j. Byt. dom C 111 70 b.j.	75.896.000,-Sk 2.519.285,67 €	3,9 % 30 rokov
403/299/2004 24.8.2004	Byt. dom C 302 34 b.j. Byt. dom č. 303 45 b.j.	63.207.000,- Sk 2.098.088,03€	1,2 % 20 rokov
403/1002/2007 13.6.2007	Byt. dom C 103 48 b.j. Byt. dom C 301 34 b.j.	64.380.000,- Sk 2.137.024,50 €	1,0 % 30 rokov
403/92/2010 14.5.2010	Obytný súbor Diely IV 4 bytové domy 92 b.j.	2.753.150,-€	1,0 % 30 rokov
Spolu	491 b.j.	10.275.721,87	

K 31.12.2015 Mesto Nitra evidovalo nesplatený úver vo výške 7.456.925,81 €.

Splácanie návratných zdrojov financovanie bolo vykonávané vo výške a v termínoch stanovených zmluvami.

Splácanie návratných zdrojov financovania bolo zabezpečené z finančných prostriedkov nájomného plateného nájomcami bytov.

Výška nájomného pre každý bytový dom bola schvaľovaná mestským zastupiteľstvom. Výška ročného nájmu bytu v bytových domoch postavených s podporou prostriedkov štátnych fondov bola určená v súlade opatreniami Ministerstva financií Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov.

Pri výpočte nájomného sa vychádzalo z obstarávacej ceny bytového domu, obstarávacej ceny 1 m² bytu a nájomné bolo určené v maximálnej výške 5 %, resp. vo výške 4,5 % z obstarávacej ceny 1 m² bytu. Takto stanovené finančné prostriedky nájomného boli ďalej rozdeľované na návratnosť finančných prostriedkov určených na splácania úveru (istiny a úrokov), tvorbu fondu opráv a údržby bytov a náklady na správu bytových domov. Rozdelenie finančných prostriedkov bolo určené v percentách.

Výška nájomného sa od jeho pôvodného schválenia niekoľkokrát menila z týchto dôvodov:

- zmena výšky nájomného v suterénnych bytoch – zníženie nájomného z dôvodu nekvality bytov – vlhnutie, plesnivenie stien a znevýhodnená poloha suterénneho bytu,
- zavedenie jednotného postupu výpočtu nájomného – zníženie percentuálneho podielu z 5 % na 4,5 %, táto zmena výšky nájomného nebola uplatnená pre byty pridelené do užívania fyzickým osobám, ktoré zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby územného celku (percentuálny podiel ostal vo výške 5 %).

Bytové domy postavené s podporou ŠFRB sú majetkom mesta a boli odovzdané na výkon správy spoločnosti Službyt Nitra s.r.o.

Mesto Nitra (komitent) má zo Službytom Nitra, s.r.o. (komisionár) uzatvorenú Komisionársku zmluvu (č.j. 603/2003/PM zo dňa 14.8.2003). Zmluva upravuje práva a povinnosti komisionára pri spravovaní a udržiavaní bytového fondu vo vlastníctve komitenta. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú prílohy, ktorých obsah tvorí zoznam bytov vo vlastníctve komitenta. Zmeny a doplnky k tejto zmluve boli vydané písomnou formou. Povinnosťou komisionára mimo iného je aj inkasovanie nájomného a úhrad za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu, vyúčtovanie, vymáhanie nedoplatkov, použitie týchto prostriedkov, vedenie evidencie, nákladov a výnosov v zmysle účtovných predpisov, výkazníctva, štatistiky, zabezpečenie finančných operácií a odvodových povinností, ktoré súvisia s predmetom zmluvy. Komisionárska zmluva mimo iného určuje aj výšku odmeny pre komisionára za činnosť komisionára v domoch postavených s podporou štátu v zmysle uznesení mestského zastupiteľstva. Komisionár bude uplatňovať z vyinkasovaného nájomného evidovaného na osobitných účtoch každého bytového domu poradie úhrad tak, že prvá bude odmena komisionára, druhé budú plnenia za užívanie bytu (energie, služby) a to aj za byty neobsadené a byty, za ktoré nie je uhradené nájomné a tretia bude čiastka určená na fond prevádzky, údržby a opráv. Komisionár je oprávnený prechodne použiť prostriedky fondu na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov v domoch v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Komisionárska zmluva v znení doplnkov tiež upravuje, že z prijatých platieb nájomného z bytových domov postavených s podporou štátu bude komisionár posilať štvrťročne komitentovi čiastku určenú na splátky úveru ŠFRB vo výške schválenej uzneseniami mestského zastupiteľstva .

Kontrolou bolo zistené, že výber finančných prostriedkov vykonáva Službyt s.r.o. Nitra podľa jednotlivých bytových domov a bytov.

Z výberu nájomného evidovaného na účtoch jednotlivých bytových domov Službyt s.r.o. Nitra v zmysle schválených uznesení rozdeľuje finančné prostriedky na

- a) návratnosť úveru
- b) náklady na správu (správcovský poplatok)
- c) finančné prostriedky na fond opráv a údržby.

1) Finančné prostriedky z nájomného určené na návratnosť úveru

Službyt s.r.o. Nitra poukazuje finančné prostriedky určené na návratnosť finančných prostriedkov Mestu Nitra nasledovne:

- I. až III. štvrťrok kalendárneho roka vo výške predpisu za obsadené byty podľa jednotlivých bytových domov
- za IV. štvrťrok kalendárneho roka vo výške vypočítanej nasledovne : čiastka predpisu nájomného mínus nezaplatená čiastka návratného štátneho príspevku k 30.11. plus doplatok finančných prostriedkov určených na návratnosť za predchádzajúci kalendárny rok.

Prehľad finančných prostriedkov poukázaných Službytom Nitra s.r.o. Mestu Nitra na návratnosť finančných prostriedkov za bytové domy financované s podporou štátu. V prehľade je ďalej uvedená výška splátky, ktorú poukázalo Mesto Nitra Štátnemu fondu rozvoja bývaní :

Rok	Suma poukázaná Službytom Nitra s.r.o. v €:	Splátky zaslané ŠFRB v €:
2011	441.533,02	472.471,-
2012	426.231,54	472.471,-
2013	496.697,19	472.471,-
2014	513.336,71	472.471,-
2015	648.034,13	472.471,-
Celkom za kontrolované roky	2.523.367,48 €.	2.362.355,- €

Údaje boli zistené z prehľadov poskytnutých Službytom Nitra s.r.o., kontrolou účtovných dokladov poskytnutých odborom ekonomiky a rozpočtu MsÚ a z údajov získaných zo záverečných účtov mesta v jednotlivých rokoch.

2) Finančné prostriedky z nájomného určené na správcovský poplatok

Z bankových účtov jednotlivých bytových domov, t.j. z uhradeného nájomného, si Službyt Nitra s.r.o. odvádza na svoj účet finančné prostriedky správcovského poplatku (odmena komisionára) v zmysle Komisionárskej zmluvy a to vo výške schválenej mestským zastupiteľstvom za všetky byty, t.j. aj za ktoré nie je uhrádzané nájomné z dôvodu neobsadenosti bytu, alebo z dôvodu neplatenia nájomného nájomníkom bytu. Tento správcovský poplatok je pre Službyt Nitra s.r.o. výnosom.

Výška správcovského poplatku v kontrolovaných rokoch:

Rok 2011	71.898,48 €
Rok 2012	86.431,94 €
Rok 2013	86.376,48 €
Rok 2014	86.376,48 €
Rok 2015	86.246,16 €

3) Finančné prostriedky z nájomného určené na fond opráv a údržby

Službytu Nitra s.r.o. po zrealizovaní prevodu finančných prostriedkov z bankových účtov jednotlivých bytových domov na návratnosť úveru, správcovský poplatok a na úhradu plnenia spojeného s užívaním neobsadených bytov a bytov, za ktoré nie je uhrádzané nájomné nájomníkmi, ostáva na bankových účtoch jednotlivých bytových domov zostatok finančných prostriedkov, ktoré sú určené na opravy a údržbu. Tento zostatok finančných prostriedkov však nedosahuje výšku určenú mestským zastupiteľstvom.

Službytu Nitra s.r.o. ustanovenia komisionárskej zmluvy umožňujú zúčtovať si z vyinkasovaného nájomného odmenu (správcovský poplatok) a plnenia spojené s užívaním bytov, za ktoré nie je uhrádzané nájomné.

Podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien, § 18 Starostlivosť o nájomný byt, ods. (2) Vlastník z dohodnutého nájomného tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Keďže vlastníkom bytových domov postavených s podporou štátu je mesto, mesto je povinné v zmysle § 40 Opatrenia Ministerstva financií SR č. 16786/2007-31, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnove pre rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie štátne fondy, obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, účtovať o stave a pohybe finančných prostriedkov na fonde opráv a údržby.

Kontrolou bolo zistené, že o stave a pohybe finančných prostriedkov na fonde opráv a údržby mesto neúčtuje.

Komisionárska zmluva uzatvorená medzi Mestom Nitra a Službytom Nitra s.r.o. neupravuje povinnosť komisionára (Službyt Nitra s.r.o.) vykonávať odvod finančných prostriedkov fondu opráv a údržby na účet mesta.

4) Dodržiavanie ustanovení Komisionárskej zmluvy súvisiacich s bytmi postavenými s podporou ŠFRB

Podľa Dodatku č. 10 ku Komisionárskej zmluve č.j. 603/2003/PM (platný od 26.10.2011) je povinnosťou komisionára (Službyt Nitra, s.r.o.) štvrťročne predkladať za príslušný štvrťrok komitentovi údaje o výške záväzku komisionára na základe predpisu nájomného. Predpis nájomného je výnosom u komitenta. Zníženie záväzku u komisionára bude nákladovou položkou u komitenta. Komisionár rozčlení zníženie záväzku do kategórií služieb, údržby a opráv, spotreby energií, poplatkov a iné. Údaje bude predkladať v tabuľkovej forme sumarizáciou obratu záväzku z nájomného na základe výstupov z účtovníctva komisionára. Úhrady nájomného budú uvedené podľa skutočných platieb z jednotlivých modulov užívateľov bytového fondu evidovaných komisionárom. Predkladané údaje budú podkladom pre zaúčtovanie a výpočet dane z príjmu právnických osôb komitenta za príslušný rok.

Kontrolou bolo zistené, že finančné prostriedky z vyinkasovaného nájomného bytov postavených s podporou ŠFRB nie sú príjmom rozpočtu mesta v plnej výške. Príjmom rozpočtu sú iba finančné prostriedky určené na návratnosť úveru, ktoré Službyt Nitra s.r.o. poukazuje mestu. Finančné prostriedky z vybraného nájomného za byty postavené s podporou ŠFRB nie sú výdavkami rozpočtu mesta v plnej výške. Výdavkom rozpočtu je iba splátka úveru a úrokov ŠFRB.

Podľa zákona č. 583/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 5 Príjmy rozpočtu obce, ods. (1) písm. b) sú príjmami rozpočtu obce nedaňové príjmy z vlastníctva a výdavkami rozpočtu obce (§ 7, ods. (1) písm. d) výdavky spojené so správou, údržbou a zhodnocovaním majetku obce a majetku iných osôb, ktorý obec užíva na plnenie úloh podľa osobitných predpisov.

Komisionárska zmluva uzatvorená medzi Mestom Nitra a Službytom Nitra s.r.o. neupravuje povinnosť komisionára (Službyt Nitra s.r.o.) vykonávať odvod finančných prostriedkov z nájomného v plnej výške na účet mesta.

5) Využívanie nájomných bytov (byty pre vymedzený okruh žiadateľov, obsadenosť bytov)

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Nitry č. 1/2011 o podmienkach pridelovania a bývania v bytoch obstaraných z verejných prostriedkov určených na nájom pre obyvateľov mesta v znení Dodatku č. 1 upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájom (nájomné byty). Prenajímanie nájomných bytov zabezpečuje Službyt Nitra s.r.o. a tento rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení osobitného právneho predpisu, ktorým je zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a Občianskeho zákonníka.

VZN Mesta Nitry č. 1/2011 o podmienkach pridelovania a bývania v bytoch určených na nájom pre obyvateľov mesta obstaraných z verejných prostriedkov v znení Dodatku č. 1, par. 5 Osobitné ustanovenia o pridelovaní bytov z kvóty určenej pre vymedzený okruh žiadateľov, ods. 1 upravuje, že Mesto Nitra môže vyčleniť najviac 10 % bytov z príslušnej bytovej výstavby, ktoré prenajme fyzickej osobe žijúcej v domácnosti, v ktorej aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce (byty vo verejnom záujme).

Pridelenie bytu z kvóty 10 % schvaľuje primátor na základe odporúčania Komisie MZ pre sociálne veci, bytové otázky a zdravotníctvo.

Vlastník bytov (mesto Nitra) nemá upravené, ktorý byt v bytovom dome postavenom s podporou ŠFRB je vyčlenený ako byt, ktorý bude pridelený vo verejnom záujme, čo znamená, že ktorýkoľvek byt môže byť pridelený vo verejnom záujme.

Celkový počet bytov pridelených vo verejnom záujme k 31.12.2015 bol 29, z toho v bytovom dome C 108 1 byt, C 109 2 byty, C 110 7 bytov, C 303 2 byty, C 103 3 byty, C 301 5 bytov a v bytovom dome Diely IV 9 bytov.

V prípade uvoľnenia nájomného bytu z akéhokoľvek dôvodu, prenajímateľ bytov (Službyt Nitra s.r.o.) predkladá Komisii MZ v Nitre pre sociálne veci, bytové otázky a zdravotníctvo na schválenie ďalšieho žiadateľa o pridelenie nájomného bytu zo schváleného poradovníka žiadateľov.

Povinnosť uhrádzať nájomné vzniká nájomníkovi až po uzatvorení nájomnej zmluvy. Za neobsadené byty nie je vykonávaná úhrada nájomného, avšak úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a správcovský poplatok sú vykonávané (zdôvodnenie uvedené v predchádzajúcom texte).

Prehľad neobsadených bytov v kontrolovaných rokoch.

V prehľade sú uvedené neobsadené byty celkom a v tomto počte sú uvedené počty bytov neobsadených viac ako 3 mesiace:

rok 2011	22	bytov	nad 3 mesiace	1 byt
rok 2012	26			8
rok 2013	35			3
rok 2014	34			12
rok 2015	25			8

Celkom bolo v kontrolovanom období 142 neobsadených bytov, v tom neobsadené byty nad 3 mesiace boli v počte 32.

So správou o výsledku kontroly boli oboznámení JUDr. Igor Kršiak, prednosta MsÚ Nitra, Ing. Pavol Bielik, riaditeľ Službytu Nitra s.r.o. a Ing. Ivan Daniš, ved. odboru ekonomiky a rozpočtu MsÚ Nitra.

Kontrolované subjekty boli oprávnené predložiť písomné námietky ku kontrolným zisteniam. Námietky ku kontrolným zisteniam predložené neboli.

Správa o výsledku kontroly bola prerokovaná dňa 6.5.2016.

Na odstránenie nedostatkov zistených kontrolou bolo prednostom MsÚ a riaditeľom Službytu Nitra s.r.o. prijaté toto opatrenie:

Zabezpečiť zmenu a doplnenie zmlúv uzatvorených medzi Mestom Nitra a spoločnosťou Službyt Nitra, s.r.o., ako správcom bytového fondu mesta, za účelom upravenia postupov účtovania príjmov z nájomného v zmysle platnej legislatívy Slovenskej republiky, najmä zákona č. 583/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Termín: august 2016

Zodpov.: JUDr. I.Buranská, zástupca prednostu MsÚ
Ing. I. Daniš, ved. odboru ekonomiky
a rozpočtu MsÚ
Ing. P. Bielik, riaditeľ Službytu Nitra, s.r.o.

Táto správa o výsledku kontroly bola prerokovaná na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre dňa 23.6.2016, ktoré prijalo uznesenie č. 162/2016-MZ.

Ing. Darina Keselyová, v.r.
hlavný kontrolór mesta Nitra