

SPRÁVA Z VYKONANEJ KONTROLY NAKLADANIA S NEHNUTEĽNÝM MAJETKOM OBCE A Z KONTROLY NÁJOMNÝCH VZŤAHOV V OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOCH

Cieľ kontroly: kontrola dodržiavania zákona (zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve) a podzákonných predpisov (opatrenia MF SR č. 01/R/2008 z 23. apríla 2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení opatrenia č. 02/R/2008 z 25. septembra 2008 a opatrenia č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011)

Kontrolovaný subjekt: Obec Čaka

Kontrolované obdobie: 2018 – 2019, stav podľa inventarizácie k 31.12.2019

Kontrola bola vykonaná v súlade s plánom kontrolnej činnosti na I. polrok 2020

Obecná bytovka

Obec Čaka je vlastníkom Obecnej bytovky zapísanej na LV č. 1, súpisné číslo stavby 365, ktorá leží na parcele č. 326/9, katastrálne územie Čaka. V obecnej bytovke sa nachádzajú štyri byty, ktoré obec prenajíma. Uvedená bytovka prešla rozsiahlou rekonštrukciou v predchádzajúcom roku, ktorá bola financovaná z prostriedkov dotácie z Environmentálneho fondu vo výške 80 000 € (zmluva o poskytnutí podpory z Environmentálneho fondu formou dotácie č. 140861 08U02 zo dňa 25.10.2019) a spolufinancovaním obce, ktoré bolo vo výške 18 938,98 €.

V roku 2019 mala obec príjem z nájomného z obecných bytov vo výške 2 849,28 €.

Nedoplatky na nájomnom k 31.12.2019 boli vo výške 331,04 €.

Obec uvedené byty prenajíma v režime regulovaného nájomného v zmysle opatrenia MF SR č. 01/R/2008 z 23. apríla 2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení opatrenia č. 02/R/2008 z 25. septembra 2008 a opatrenia č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011 (ďalej len „opatrenie“), nakoľko nespadá pod výnimky uvedené v § 2, § 4 a § 4a. **Takto nastavené nájomné nemôže byť zvýšené o fond opráv, avšak treba odlišovať výšku nájomného a výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu napr. dodávka energií, vodné stočné, dodávka tepla a pod.** A teda celková suma platby od nájomcu môže byť vyššia ako je suma regulovaného nájomného, ale len z dôvodu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (v prílohe č. 1 prikladám usmernenie z MF SR k problematike regulovaného nájomného zo dňa 24.2.2020).

Ku kontrole boli predložené evidenčné listy pre výpočet úhrady za užívanie bytu. Výška regulovaného nájomného sa líši od kategórie bytu. Kategórie bytu sa určujú v zmysle prílohy k opatreniu č. 01/R/2008 – podmienky pre uplatnenie cien nájmu bytu. **Byty v obecnej bytovke spadajú do I. kategórie**, nakoľko sa jedná o byty s ústredným (diaľkovým) vykurovaním (v zmysle účelu poskytnutej dotácie na rekonštrukciu bytovky bola táto okrem iného použitá aj na dodávku a montáž tepelného čerpadla) a s úplným alebo čiastočným

základným príslušenstvom (úplným základným príslušenstvom sa rozumie kúpeľňa, prípadne kúpeľňový alebo sprchovací kút a splachovací záchod, ktoré sú súčasťou bytu).

Byty v obecnej bytovke sú 3 izbové s rovnakou podlahovou plochou. Obytné miestnosti spolu 36 m², vedľajšie miestnosti (do plochy vedľajších miestností sa nezapočítava podlahová plocha záchodu, kúpeľne, kúpeľňového alebo sprchovacieho kúta, špajze a pivnice) 11,12 m². Celková výmera bytov vrátane ostatných plôch je 50 m². Výška nájomného sa odvádza od podlahovej plochy obytnej a vedľajšej miestnosti a pre byty I. kategórie je určená nasledovne 1,121954 eur/m² obytnej miestnosti a 0,524464 eur/m² vedľajšej miestnosti. Výška nájomného sa zároveň zvyšuje o nájom základného prevádzkového zariadenia k bytu - priestor na uskladnenie potravín a paliva (špajza a pivnica), hygienické zariadenie, rozvod plynu, elektrickej energie a vody a zariadenie na odvádzanie odpadových vôd (za rok to predstavuje v zmysle čl. I. ods. 2 opatrenia sumu 203,943438 €). Okrem uvedeného sa cena nájomného zvyšuje aj o nájom ostatného zariadenia a vybavenia bytu. Vzhľadom na to, že životnosť tohto ostatného zariadenia a vybavenia už uplynula a ani nie je možné zistiť obstarávaciu cenu, postupuje sa v zmysle § 1 ods. 9 opatrenia (spolu 1,626502 €/mesiac).

Regulované nájomné pre uvedené byty je nasledovné:

- za podlahovú plochu bytu **46,22238368 €/mesiac** (40,390344 za obytné miestnosti a 5,83203968 za vedľajšie miestnosti)
- za základné prevádzkové zariadenie **16,9952865 €/mesiac**
- za ostatné zariadenie a vybavenie bytu **1,626502 €/mesiac**

Regulované nájomné je teda spolu vo výške **64,84417218 €/mesiac**, pričom uvedená výška nájomného platí od **1. mája 2008**.

Kontrolné zistenie: Pri kontrole bolo zistené, že nájomcovia v zmysle evidenčného listu platili 59,36 € namiesto uvedenej sumy 64,84 €. Opatrenie síce určuje maximálnu výšku nájomného a teda obec môže určiť nájomné aj pod túto sumu, avšak už vzhľadom na samotnú výšku maximálneho možného nájomného v zmysle opatrenia ktoré je výrazne podhodnotené a nereflektuje reálne trhové ceny nájomného, akékoľvek jeho zníženie pod maximálnu možnú výšku možno vyhodnotiť ako neehospodárne. Nastavené nájomné nie je len príjmom rozpočtu obce, ale má zároveň slúžiť aj na akumulovanie prostriedkov za účelom vytvárania určitého balíka peňažných prostriedkov, ktoré by mali slúžiť aj na obnovu danej 4 b. j., keďže tvorenie fondu opráv nie je možné požadovať od nájomníkov, ktorí bývajú v bytoch na ktoré sa vzťahuje opatrenie.

Z tohto hľadiska práve argumenty od nájomníkov, ktorí odmietali zvýšenie nájomného z dôvodu zlého stavu nehnuteľnosti neobstoja, nakoľko zlý stav bytovky je práve spôsobený nízkou výškou nájomného a nemožnosťou tvoriť fond opráv.

Po rekonštrukcii bytovky boli vydané nové evidenčné listy, kde sa upravila výška nájomného na sumu 64,84 €. A teda k uvedenému nie je potrebné prijímať žiadne opatrenie.

Stav nehnuteľného majetku k dátumu vykonania inventarizácie

A. Pozemky

Stav k 31.12.2019 na účte 031 – pozemky bol **487 390,65 €**. V roku 2019 obec získala darovacími zmluvami pozemky v hodnote 677,19 € (darovacia zmluva zo dňa 19.11.2019 a darovacia zmluva zo dňa 8.10.2019). Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí konanom dňa 21.11.2019 uznesením č. 30 a 31 súhlasilo s prijatím darov. Prijatie daru sa chápe ako jeden z dôležitých úkonov nakladania s majetkom obce a teda v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona o obecnom zriadení je potrebné na súhlas s uzavretím darovacej zmluvy uznesenie obecného zastupiteľstva. Do budúca preto odporúčam vopred ešte pred uzavretím darovacej zmluvy mať súhlas s prijatím daru vo forme uznesenia Obecného zastupiteľstva. Nakoľko v prípade opačného postupu je daný právny úkon – uzavretie zmluvy neplatné.

V roku 2018 obec predala dva pozemky a to uznesením č. 19 zo dňa 26.3.2018 nehnuteľnosť zapísanú Okresným úradom Levice, katastrálny odbor, obec Čaka, kat. územie: Čaka na LV č. 566, parcela registra „E“ evidovaná ako p. č. 320/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m² a uznesením č. 23 zo dňa 4.10.2018 nehnuteľnosť zapísanú Okresným úradom Levice, katastrálny odbor, obec Čaka, kat. územie: Čaka na LV č. 1 novovytvorená parcela č. 320/9 v zmysle geometrického plánu č. 051/2018 zo dňa 09.07.2018 overeným dňa 17.07.2018 pod č. 416/2018, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62m². Oba pozemky boli predávané z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Ku kontrole bol predložený inventúrny súpis pozemkov. Bolo zistené že nie niektoré pozemky nie sú ohodnotené konkrétne na LV č. 566 parc. č. 2335, 2337 a 1776 a na LV č. 2244 parc. č. 4087, na LV č. 1 parc. č. 322, 271 a 145. Ide o lesné pozemky a vodné plochy.

Kontrolné zistenie: Obec neocenila vyššie uvedené pozemky čím nedodržala ustanovenie § 2 ods. 2 písm. a) zákona č. 431/2002 Z. z., ustanovenie § 24 a ustanovenie § 25 citovaného zákona.

Navrhované opatrenia: Obec Čaka oceňuje pozemky podľa hodnoty určenej v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, okrem hodnoty ornej pôdy ktorá bola určená na základe trhovej ceny za ktorú sa pôda v danom období predávala. V prípade lesných pozemkov a vodných plôch nie je možné aplikovať ocenenie podľa modulu daní, nakoľko v prípade daných pozemkov nie je možné určiť hodnotu v zmysle prílohy č. 1 alebo 2 zákona o miestnych daní ale sa v zmysle § 7 ods. 3 zákona o miestnych daniach vychádza z hodnoty pozemku zistenej podľa predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (znaleckým posudkom). V danom prípade odporúčam postupovať podľa § 25 ods. 1 písm. d) bod 3 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v zmysle ktorého sa nehmotný majetok a hmotný majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený ocení reálnou hodnotou (t. j. trhovou cenou na základe znaleckého posudku alebo postačí aj na základe oceňovacej komisie v rámci

obce). V tejto súvislosti by bolo vhodné osloviť aj audítora, ktorý vykonáva audit účtovnej závierky obce o prekonzultovanie vhodnosti postupu.

B. Stavby

V roku 2019 obec na základe odporúčania audítora zaradila z účtu 042 Obstaranie dlhodobého hmotného majetku okrem súčasnej investície – (zníženie energetickej náročnosti admin. budovy) aj niekoľko starších dlhšie evidovaných nedokončených investícií spolu v celkovej hodnote 465 148,46 €.

Rozpis zaradených investícií z účtu 042 v roku 2019:

Obecný potok – revitalizácia (nedokončený investícia)	174 269,88
Miestny amfiteáter – rekonštrukcia (nedokončený investícia)	15 601,14
Toalety pri TJ (nedokončený investícia)	15 333,80
Plocha pri multifunkčnom areály	1 260,43
Zníženie energetickej náročnosti admin. budovy č. 325	519 827,29
SPOLU	726 292,54

Stav na účte 021 stavby k 31.12.2019 po zaradení z účtu 042 bol **2 738 814,66 €**.

Návrh správy bol doručený na oboznámenie dňa 27.4.2020.

Lehota na podanie námietok k zisteným nedostatkom a navrhnutým odporúčaniam bola do 5.5.2020. Kontrolovaný subjekt podal námietky, týkajúce sa kontrolného zistenie určenia nájomného na sumu ako aj námietky týkajúce sa zistenia hodnoty dotknutých pozemkov, ktoré boli ocenené na 0. Námietky boli z časti opodstatnené, nová výška nájomného v bytovke bola obcou upravená na sumu 64,84 € v súlade s opatrením. Vyššia suma v nových evidenčných listoch bola obcou určená iba nedopatrením a rozdiel ostal na zálohových platbách energií.

Lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení bola do 12.5.2020.

Lehota na splnenie opatrení je do 30.6.2020.

V Leviciach dňa 21.5.2020

.....
Hlavný kontrolór obce Čaka JUDr. Marek Keller

MINISTERSTVO FINANCIÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY

odbor majetkovoprávny
Štefanovičova 5
817 82 Bratislava 15

MF SR VEREJNÉ
OBECNÝ ÚRAD ČAKA

Dátum:	27 -02- 2020
Č. záznam:	Č. spis: 92/2020
Vybavuje:	Prílohy:

Obecný úrad Čaka
Hlavný kontrolór obce
Čaka 112
935 68 Čaka

Vaše číslo/zo dňa

Naše číslo
MF/8827/2020-822

Vybavuje/tel.
Mgr. Šurlanová/02/59583438

Bratislava
24. 02. 2020

Vec

Žiadosť o usmernenie k regulovanému nájmu - vyjadrenie

Listom zo dňa 31.1.2020 ste požiadali Ministerstvo financií Slovenskej republiky o vyjadrenie k možnosti obce určiť nájomcom bytov v bytovom dome vo vlastníctve obce povinnosť tvoriť fond opráv, a tým zvýšiť výšku regulovaného nájomného.

Podľa Vášho listu je obec vlastníkom bytového domu postaveného v 70-tych rokoch minulého storočia. Byty prenajíma za nájomné podľa opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov. Nájomcovia nepožiadali o prevod vlastníctva bytov podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Vzhľadom na nulovú tvorbu fondu opráv nie je možné udržiavať tento majetok obce.

K Vašej žiadosti Vám oznamujeme:

1. Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov ustanovuje maximálnu výšku nájmu bytu, ktorá nezahŕňa tvorbu fondu opráv, preto nie je možné prekročiť takto určenú výšku nájomného.

2. Nájom bytu upravuje Občiansky zákonník. V súlade s § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka musí nájomná zmluva obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu.

Z uvedeného ustanovenia je zrejmé, že nájomcovia bytov sú povinní uhrádzať okrem nájomného aj náklady spojené s užívaním bytu. Podľa nášho názoru však ide zásadne o náklady súvisiace s užívaním bytu, teda o náklady za služby a práce priamo súvisiace s bytom, ako dodávka plynu alebo elektriny, vodné a stočné, dodávka tepla a teplej vody, odvoz odpadu a pod.

V súlade s § 7 ods. 2 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sú orgány obce a organizácie povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä udržiavať a užívať tento majetok, ako aj chrániť ho pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím. Výdavky obce na údržbu, opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu svojho majetku nemôžu byť zo svojej podstaty považované za náklady spojené s užívaním bytu. Z uvedených dôvodov sa domnievame, že náklady na údržbu, opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu bytového domu, ktorý je majetkom obce, sú vecou obce ako vlastníka tohto domu.

Verejné financie = Vaše peniaze

MF SR VEREJNÉ

Na základe týchto skutočností je možné skonštatovať, že žiadny právny predpis neoprávňuje obec uložiť nájomcom bytov v dome vo vlastníctve obce povinnosť tvoriť fond opráv, z ktorého by sa financovali výdavky na údržbu a opravy tohto majetku obce. Kým je obec vlastníkom bytového domu v celku, je naďalej povinná starať sa o tento dom a znášať náklady na jeho riadnu údržbu a opravy.

S pozdravom

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ

