



Deň zasadnutia MsZ / Testületi ülés napja: 12.12.2024

INFORMATÍVNA SPRÁVA
o kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra
za uplynulé obdobie

A főellenőr beszámolója az elvégzett ellenőrzésekről

Útvar hlavného kontrolóra

| | |
|---|---|
| Zodpovedný predkladateľ / Felelős előterjesztő | Mgr. Miklós Csintalan , Hlavný kontrolór – főellenőr |
| Vypracoval / Kidolgozta | Mgr. Miklós Csintalan , Hlavný kontrolór – főellenőr |

| Odborná komisia/ Véleményező szakbizottság | Dátum/dátum |
|---|--|
| Finančná komisia | V zmysle §18f ods. 1 písm. d) zákona o obecnom zriadení sa nepredkladá do komisie |
| Mestská rada/ Városi Tanács | V zmysle §18f ods. 1 písm. d) zákona o obecnom zriadení sa nepredkladá do rady |

Obsah materiálu - Tartalom:

1. Návrh uznesenia – Határozati javaslat
2. Dôvodová správa
3. Informatívna správa o kontrole č. 08/2024
4. Informáciu o prebiehajúcich kontrolách ku dňu 04.12.2024



Návrh uznesenia - Határozati javaslat:

Návrh na uznesenie č./2024
k informatívnej správe o kontrolnej činnosti za uplynulé obdobie

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

Berie na vedomie

1. Informatívnu správu o kontrole č. 08/2024, predmetom ktorej bola Kontrola hospodárenia s nájomnými bytmi a bytovými priestormi vo vlastníctve mesta Komárno u kontrolovaného subjektu Mesta Komárno, MsÚ Komárno, Nám. gen. Klapku č. 1, 945 01 Komárno, IČO: 00 306 525
2. Informáciu o stave prebiehajúcich kontrolách ku dňu 04.12.2024.



Dôvodová správa

V zmysle ustanovenia § 18 f ods. 1 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov je úlohou hlavného kontrolóra predložiť správu o výsledkoch kontroly priamo mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí. Informatívna správa o výsledkoch kontroly sa predkladaná mestskému zastupiteľstvu vyhotovená ako verejný informatívny materiál so zreteľom na dodržanie osobitných predpisov upravujúcich ochranu osobných údajov, obchodné tajomstvo, daňové tajomstvo a pod. v súlade s princípom dodržiavania práva na informácie a verejnú kontrolu.

Oprávnenie ku kontrole vyplýva hlavnému kontrolórovi z ustanovenia § 18d ods. 1 a zároveň ods. 2 písm. zákona o obecnom zriadení v nasledovných oblastiach:

kontrola zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti a efektívnosti pri hospodárení a nakladaní s majetkom a majetkovými právami obce, ako aj s majetkom, ktorý obec užíva podľa osobitných predpisov,^{16c}) kontrola príjmov, výdavkov a finančných operácií obce, kontrola vybavovania sťažností^{16d}) a petícií,^{16e}) kontrola dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov vrátane nariadení obce, kontrola plnenia uznesení obecného zastupiteľstva, kontrola dodržiavania interných predpisov obce a kontrola plnenia ďalších úloh ustanovených osobitnými predpismi.^{16f})

Kontroly boli vykonané v súlade s plánom kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Komárno na II. polrok 2024 v zmysle § 18d ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v súlade so zákonom č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Podľa zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite je kontrola skončená dňom zaslania, resp. osobného doručenia správy z kontroly. Ak kontrola zistila nedostatky, je najskôr vypracovaný návrh správy z kontroly. V prípade, že povinná osoba (kontrolovaný subjekt) nepodá námietky k zisteným nedostatkom, k navrhnutým opatreniam, resp. k lehote na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku uvedených v návrhu správy z kontroly, následne je vyhotovená správa z kontroly. Správa z kontroly je vyhotovená aj v prípade, keď neboli zistené nedostatky.

Jednotlivé správy z kontrol sú v komplexnej forme založené a archivované na Útvare hlavného kontrolóra mesta Komárno.



I.
Informatívna správa z kontroly
č. 08/ÚHK/2024

V súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z.n.p., zákonom č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z.n.p. a podľa Plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Komárno na II. polrok 2024, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Komárne č. 675/2024 dňa 27.06.2024 vykonal Útvar hlavného kontrolóra mesta Komárno kontrolu v zložení:

Mgr. Miklós Csintalan – hlavný kontrolór a Zuzana Fúriová – kontrolórka u kontrolovaného subjektu:

Mestský úrad v Komárne
Nám. gen. Klapku č.1, 945 01 Komárno
IČO: 00306525

Predmetom kontroly bola:

Kontrola hospodárenia s nájomnými bytmi a bytovými priestormi vo vlastníctve mesta Komárno.

Cieľom kontroly bolo:

1. overenie objektívneho stavu kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia so zameraním na dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti pri hospodárení s majetkom mesta,
2. zistenie príčin škodlivých následkov vyplývajúcich zo zistených nedostatkov,
3. zistenie zodpovednosti kontrolovaného subjektu a ich zamestnancov za zistené nedostatky.

Miesto a čas vykonania kontroly:

Po predložení písomnej dokumentácie k predmetu kontroly bola kontrola začatá dňa 03.09.2024 a ukončená dňa 03.12.2024

Kontrola bola vykonaná na základe nasledovných predpisov:

1. zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
2. zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z.n.p.,
3. zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p.,
4. zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v z.n.p.,
5. zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v z.n.p.,
6. zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v z.n.p.,
7. zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z.n.p.,
8. Zásady hospodárenia s majetkom mesta Komárno platné do 31.10.2023,
9. Zásady hospodárenia s majetkom mesta Komárno účinné od 01.11.2023 v znení dodatku č.1,
10. Zásady o podmienkach pridelovania nájomných bytov a nájme bytov vo vlastníctve mesta Komárno Komárne účinné od 01.01.2022 v znení dodatkov č. 1 až 4,
11. Smernica č.4/2016 o vedení účtovníctva v znení dodatku č.1,
12. Smernica č.3/2023 o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov,



13. Smernica č.6/2016 o vedení evidencie, účtovania, zaraďovania, vyradovania, odpisovania a inventarizácie majetku Mesta Komárno,
14. Smernica č.6/2019 o vykonávaní finančnej kontroly v znení dodatkov č.1 a 2,
15. Smernica č.1/2023 upravujúca správu a postup vymáhania nedaňových pohľadávok .

Všeobecné informácie

V zmysle ustanovenia § 1 ods. 3 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. prenechávanie obecných bytov do nájmu upravujú osobitné predpisy, a to zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v z. n. p. (ďalej len „zákon č. 189/1992“), zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v z.n.p. (ďalej len „zákon č. 182/1993“) a zákon č. zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z.n.p.

Mesto Komárno pri hospodárení s nájomnými bytmi, služobnými bytmi, bytmi osobitného určenia a obytnými miestnosťami vykonáva svoje kompetencie prostredníctvom organizačného útvaru Mestského úradu v Komárne, ktoré je k výkonu týchto kompetencií príslušné podľa Organizačného poriadku Mesta Komárno (ďalej len „kontrolovaný subjekt“). Príslušným organizačným útvarom je Oddelenie evidencie a správy majetku a Referát nájomných bytov Majetkovo – právneho odboru Mestského úradu v Komárne.

1. Referát nájomných bytov Majetkovo – právneho odboru Mestského úradu v Komárne v rámci svojej činnosti zabezpečuje so 4 zamestnancami nasledovné agendy:

Oblasť rozvoja bývania s pridelením bytov: v tejto agende sa zabezpečuje evidovanie žiadostí o prenájom mestského bytu, evidovanie žiadostí o prenájom mestského bytu v DOU, pridelenie bytov pre žiadateľov z evidencie žiadateľov o prenájom bytu, spracovanie súhlasov na uzatvorenie zmluvy o nájme bytu ako aj vypracovanie nájomných zmlúv a ich dodatkov.

Oblasť správy bytov: najrozsiahlejšia agenda oddelenia, ktorá zabezpečuje účtovné spravovanie mestských nájomných bytov, a to vypracovanie a evidencia predpisov zálohových platieb za nájom a za služby poskytované s užívaním bytu, vypracovanie a evidencia predpisov záloh za nájom a za služby poskytované s užívaním bytu pre všetky v priebehu roka pridelené byty, pre všetky predĺženia zmlúv o nájme bytu a pre všetky vzájomné výmeny bytu, sledovanie a identifikácia mesačných platieb za nájom a za služby poskytované s užívaním bytu každého nájomníka, vypracovanie riadnych a opravných ročných vyúčtovaní za služby poskytované s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok, spolupráca s ÚPSVaR v Komárne pri potvrdzovaní platieb nájomného potrebného k poskytovaniu príspevku na bývanie.

V tejto oblasti je zabezpečované: poskytovanie mesačných záloh do fondu prevádzky, údržby a opráv a za služby poskytované s bývaním, úhrada faktúr na odmenu správcu ako aj odsúhlasenie a usporiadanie ročných vyúčtovaní nákladov za služby poskytované s užívaním bytu so správcami a nájomníkmi mestských bytov.

Oblasť pohľadávok za nájom mestských bytov: vedie evidenciu a administráciu nedoplatkov na nájomnom a za služby spojené s užívaním nájomného bytu, vykonáva úkony na zabezpečenie týchto nedoplatkov, pripravuje podania na súdy a exekútorské úrady vo veciach vymáhania týchto pohľadávok.

Oblasť inej agendy: sem patrí vybavovanie rôznych písomností a sťažností.

2. Evidencia majetku mesta, zaradenie, vyradenie a odpisovanie majetku mesta zabezpečuje Oddelenie evidencie a správy majetku mesta Majetkovo – právneho odboru Mestského úradu v Komárne



Kontrolou, bolo preverené plnenie príjmov a výdavkov v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta s prihliadnutím na efektívnosť, účelovosť, hospodárnosť a transparentnosť nakladania s verejnými zdrojmi na vybranej vzorke kontrolovaných dokumentov s dôrazom na ich úplnosť, procesnú i vecnú správnosť a s prihliadnutím na dodržiavanie platnej právnej úpravy v čase výkonu kontroly.

Ďalej bola preverená oblasť evidencie nájomných bytov, evidencia spisov prenajímaných bytov/nájomcov, formálna a obsahová stránka nájomných zmlúv, výška a výpočet nájomného v nájomných bytoch, správa pohľadávok vzniknutých neuhrádzaním platieb spojených s užívaním bytov a iné úkony súvisiace s prenajímaním bytov.

Kontrola bola zameraná primárne na rok 2024 s ohľadom na predchádzajúci rok 2023.

Kontrolné zistenia

1. Kontrola evidencie majetku - nájomných bytov vo vlastníctve mesta

Evidencia, zaradenie a vyradenie majetku mesta majetku je vedená v príslušnej agende informačného systému prostredníctvom softvérového produktu firmy CORA GEO s.r.o.

Pri kontrole kontrolný orgán skontroloval plnenie povinností pri vedení evidencie majetku v účtovníctve a pri účtovaní o majetku v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej len „zákon o účtovníctve“), Opatrením MF SR z 12. 12.2022 č. MF/014454/2022-36, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre obce, vyššie územné celky a nimi zriadené rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie (ďalej len „postupy účtovania“) a internými smernicami platnými v kontrolovanom období Smernicou č. 4/2016 o vedení účtovníctva a Smernicou č. 6/2016 o vedení evidencie, účtovania, zaraďovania, vyradovania, odpisovania a inventarizácie majetku mesta Komárno a (ďalej len „smernica č. 6/2016“ a smernica č. 4/2016).

Kontrolovaný subjekt vedie druh majetku byty a bytové priestory v analytickej evidencii na účte 021 1- Budovy a stavby MsÚ a na účte 021 2 – Byty.

1.1 Kontrolou bolo zistené, že Referát nájomných bytov MpO MsÚ Komárno si vedie vlastnú evidenciu prenajímaných bytov a rodinných domov.

Podľa poskytnutých údajov viedol k 31.08.2024 471 nájomných bytov, z toho u 3 bytov vykonávajú správu spoločenstvá vlastníkov bytov, u 16 bytov vykonáva správu správcovská spoločnosť bytov a nebytových priestorov (15 bytov – Alternatíva s.r.o, 1byt – Handimex-byt Nové Zámky s.r.o.) a 452 bytov je v správe mesta.

V roku 2024 bolo odovzdaných do majetku 16 nových bytov (Nám. M. R. Štefánika) prestavbou kancelárskych priestorov v rámci ŠFRB.

V roku 2024 boli odpredané 2 byty.

| PREHĽAD PRENAJÍMANÝCH BYTOV A RODINNÝCH DOMOV | | |
|---|-------------|----------------------------|
| Adresa | Počet bytov | Počet obsadených / voľných |
| NS, Hlavná ul. č. 4 | 14 | 14/0 |
| KN, Ul. gen. Klapku 2, 4, 6, 8 | 44 | 44/0 |
| KN, Ul. gen. Klapku 10, 12, 14 | 33 | 33/0 |
| KN, Ul. slobody 1, 3, 5 | 26 | 26/0 |
| KN, Ul. slobody 7, 9, 11 | 30 | 30/0 |
| KN, Roľníckej školy 49, 51 | 68 | 64/4 |
| KN, Gazdovská 4, 6 | 32 | |
| KN, Gazdovská 8, 10 | 32 | 31/1 |



MESTO KOMÁRNO

KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

TE-847/2024

| | | |
|------------------------------|----------------|---------------------|
| KN, Špitálska 12, 14 | 32 | 23/9 |
| KN, Veľký Harčáš; 61 | 123 | 66/57 |
| KN, Nám. M. R. Štefánika 10 | 16 | 16/0 |
| Ul. budovateľská 36/14 | 1 | 1/0 |
| Ul.E.B.Lukáča 16/7 | 1 | 1/0 |
| Ul.E.B.Lukáča 38/11 | 1 | 1/0 |
| Ul. gen. Klapku 54/31 | 1 | 1/0 |
| Ul. mieru 18/2 | 1 | 1/0 |
| Komenského ul. 11/23 | 1 | 1/0 |
| Košická ul. 16/104 | 1 | 1/0 |
| Meštianska ul. 18/10 | 1 | 1/0 |
| Palatínova ul. 67/25 | 1 | 1/0 |
| Palatínova ul. 71/8 | 1 | 1/0 |
| Ul. priateľstva 21/6 | 1 | 1/0 |
| Slnecná ul. 51/3 | 1 | 1/0 |
| Vodná ul. 2/1 | 1 | 1/0 |
| Vodná ul. 8/89 | 1 | 1/0 |
| Vodná ul. 11/18 | 1 | 1/0 |
| Vodná ul. 34/56 | 1 | 1/0 |
| Vnútorná okružná 17/87 | 1 | 1/0 |
| Zváračská ul. 10/11 | 1 | 1/0 |
| Železničná ul. 11/5 | 1 | 1/0 |
| Ul. mládeže 1334/13 rod. dom | 1 | 1/0 |
| Pavel č. 10 rod. dom | 1 | 1/0 |
| Staničná ul. 17/1 | 1 | predaný v roku 2024 |
| Hradná ul.13/2 | 1 | predaný v roku 2024 |
| Spolu | 471 + 2 | 395/76 |

1.2 V účtovnej evidencii sú okrem vyššie uvedených prenajímaných bytov a rodinných domov evidované aj ďalšie rodinné domy vo vo vlastníctve mesta.

K uvedeným rodinným domom v tabuľkách nižšie neboli kontrolnému orgánu predložené žiadne nájomné zmluvy.

tab. č.1

| na účte 021 1 – Budovy a stavby | | Poznámky |
|---|--------------|---------------------|
| rod. dom Hadovce s.č.143, parc.č.10867/11 | HIM1/812/20 | bez nájomnej zmluvy |
| rod. dom Hadovce s.č.143, parc.č.10867/12 | HIM1/812/21 | bez nájomnej zmluvy |
| rod. dom s.č.60 a 61 Kava | HIM1/812/18 | bez nájomnej zmluvy |
| Sociálne byty - Hadovce s.č.86 | HIM1/803/006 | bez nájomnej zmluvy |

tab. č.2

| na účte 021 1 – Byty bez nájomných zmlúv | | Poznámky |
|--|---|---------------------------------|
| byt. dom Palatínova ul. č. 1104/44 12 b.j. | HIM1/803.4/748 a HIM1/803.4/753 až 763 | nevyužívaný/schátralý |
| rod. dom Ul. mládeže č. 5027/15 | HIM1/803.7/739 | nevyužívaný/schátralý |
| rod. dom Vadaš č.422/29 | HIM1/803.5/755 | obývaný - 4 os. s trval. pobyt. |
| Malý Harčáš – Strelnica | HIM1/803.6/743 | neidentifikovaný ? |
| služ. byt Župná ul č. 15 | HIM1/803.5/752 | Prázdny |
| Malé Hadovce č. 47/47 | HIM1/803.6/742 | obývaný - 6 os.s trval.pobyt. |
| Rodinný dom / služobný byt Ul. Práce č.22 | HIM1/803.6/736 | využíva ZŠ práce |
| rod. dom Malá lža č.18 | HIM1/803.6/741 | spoluvlast. podiel 4/6 |



V tabuľke č. 2 v poznámkach je uvedený stav zistení kontrolným orgánom.

Niektoré nehnuteľnosti nie sú spôsobilé na bývanie, nie sú využívané, neslúžia svojmu účelu a chátrajú a tým dochádza k rýchlemu poklesu ich trhovej ceny alebo sú v užívaní fyzických osôb s nahláseným trvalým pobytom, bez nájomnej zmluvy.

Odporúčanie:

Na základe uvedených kontrolný orgán považuje za účelné odpredať chátrajúce byty, domy.

- 1.3 Pri kontrole bolo zistené, že nehnuteľný majetok 3-izbový byt rodinného domu na Palatínovej ul. č. 47 v Komárne so súpisným č. 1042 vo vlastníctve mesta nie je vedený v účtovnej evidencii.

Kontrolné zistenie:

Účtovníctvo kontrolovaného subjektu tým nie je úplné a verné, nakoľko nepredstavuje skutočný stav majetku, čím nie je zabezpečené verné zobrazenie skutočnosti.

- 1.4 Majetková agenda nie je upravené žiadnym všeobecne záväzným právnym predpisom. Pravidlom správnej evidencie majetku je, že sa musí viesť tak, aby bol majetok jednoznačne identifikovateľný.

Vedenie evidencie majetku má mesto podľa vlastných podmienok upravené v Smernici č. 6/2016, podľa ktorej majetkovú agendu tvoria najmä:

- a) evidenčné karty (inventárne karty majetku),
- b) protokol o prevzatí dlhodobého hmotného a nehmotného majetku do užívania (preberací protokol),
- c) dokumenty o obstaraní dlhodobého hmotného a nehmotného majetku (kúpna zmluva, darovacia zmluva, delimitačný protokol, protokol o prevode správy, dodávateľská faktúra a pod.),
- d) protokol o zaradení dlhodobého hmotného a nehmotného majetku do užívania,
- e) odpisový plán,
- f) protokoly o vyradení dlhodobého hmotného a nehmotného majetku,
- g) ostatné dokumenty, napr. listy vlastníctva a pod.

Inventárne karty by mali obsahovať najmä:

- názov alebo opis dlhodobého hmotného a nehmotného majetku,
- číselné označenie – inventárne číslo,
- údaje o dodávateľovi,
- dátum jeho obstarania a uvedenia do užívania,
- číslo dokladu o obstaraní dlhodobého hmotného a nehmotného majetku,
- číslo zápisu o zaradení dlhodobého hmotného a nehmotného majetku do užívania,
- dátum zaúčtovania v účtovníctve,
- ocenenie – obstarávacia cena,
- kód klasifikácie produkcie pre správne zaradenie do odpisovej skupiny, údaje o zvolenom postupe odpisovania, dobu odpisovania, sadzby odpisov, sumy odpisov za účtovné obdobie,
- transfer, z ktorého bol dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný – zdroje financovania,
- vecné bremeno,
- záložné právo,
- oprávky a zostatkovú cenu,
- dátum a spôsob vyradenia.



M E S T O K O M Á R N O

KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

TE-847/2024

Kontrolovaný subjekt vedie majetok na inventárnych kartách, ktoré majú podľa ustanovenia § 4 ods. 2 Smernice č. 6/2016 obsahovať povinné náležitosti, ktoré sú na predpísanom tlačive.

Ku kontrole boli výberovým spôsobom vyžiadané inventárne karty majetku:

| | inventárne číslo |
|---|------------------|
| Rodinné domy | |
| Pavol 10, s.č. 10 | HIM1/803.3/250 |
| Malý Harčáš – Strelnica | HIM1/803.6/743 |
| Nová Stráž, s.č. 422 | HIM1/803.5/755 |
| Ul. Mládeže 13, s.č. 1334 | HIM1/803.7/738 |
| Ul. Mládeže 15, s.č. 5027 | HIM1/803.7/739 |
| Malé Hadovce 47, s.č. 47 | HIM1/803.6/742 |
| Malá lža 18 | HIM1/803.6/741 |
| Ul. práce 22, s.č. 460 (služobný byt) | HIM1/803.6/736 |
| Župná 15 vo dvore Okres. úradu s.č. 5804 (služobný byt) | HIM1/803.5/752 |
| Rodinný dom - Hadovce - súp. č. 143 na p.č.10867/11 | HIM1/812/20 * |
| Rodinný dom - Hadovce - súp. č. 143, p.č.10867/12 | HIM1/812/21 * |
| Vonkajšie úpravy k rodin. domu .s.č. 143, Hadovce | HIM1/812/23 * |
| Sociálne byty - Hadovce, s.č. 86 | HIM1/803/006 |
| Bytové domy | |
| Špitalská 12-14, s.č. 925 32 b.j. | HIM1/803.3/731 |
| Bývalá budova ZŠ Nová Stráž 14 b.j. | HIM1/801/87c * |
| Budova bývalej ZŠ Nová Stráž, ul. Hlavná, s.č. 171 | HIM1/801/63 * |
| Admin. budova Okres. úradu - M.R.Štefán ka s. č. 57 | HIM1/801/011 * |
| Prestavba admin. budovy Okr. Úradu na nájom. Byt. dom - M.R.Štefán ka 16 b.j. | HIM1/801/011b * |
| Bývalá budova ZŠ Ul.slobody - Bytový dom, s.č. 1748, s.č. 4136, s.č. 4137 56 b.j. | HIM1/801/86 |
| Nájomné byty nižšieho štandardu Harčáš I. etapa 39 b.j. II.etapa 84 b.j. | HIM1/801/92-1 * |
| Nájomné byty nižšieho štandardu Harčáš výstavba Techn. zhod. II. etapa | HIM1/801/92-2 * |
| Nájom. byty nižš. štandardu Harčáš výstavba – dbor. Práce | HIM1/801/92-3 * |
| Bývalá bud. OSP- nájom. byty bežn. štand. s.č. 873 68 b.j. | HIM1/801/74 |

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaným subjektom vedená analytická evidencia je vedená v súlade s platnou právnou úpravou, bol však zistený nedostatok v tom, že inventárne karty (najmä z pred roku 2003) nie vždy obsahujú úplný popis majetku, resp. údaje slúžiace na presnú identifikáciu majetku a nie sú všetky predpísané údaje na tlačive inventárnej karty vyplnené.

Ďalej bolo zistené, že technické zhodnotenie majetku nie je vedené na karte zhodnocovaného majetku, ale je zaradené zvlášť na samostatnej inventárnej karte (viď. v tabuľke označené hviezdíčkom*). Na základe vysvetlenia kontrolovaného subjektu sa jedná o majetky, kde je potrebné osobitne sledovať majetok z pohľadu jednotlivých technických zhodnotení dlhodobého majetku, účtovných odpisov a z pohľadu rôznych zdrojov financovania.

Kontrolné zistenie:

Kontrolovaný subjekt nepostupoval vždy podľa § 4 ods. 2 Smernice č. 6/2016.

Odporúčanie:

Zabezpečiť, aby v analytickej evidencii a na inv. kartách boli uvádzané všetky náležité údaje tak, aby bol majetok jednoznačne identifikovateľný. Ďalej aby k hlavnému číslu inv. karty majetku, u ktorého je potrebné sledovanie jednotlivých technických zhodnotení, bolo zakladané tzv. podčíslo, tak aby bolo zrejmé, že hlavné číslo majetku spolu s aj viacerými podčísly predstavujú jeden majetok.

2. Kontrola plnenia príjmov a čerpanie výdavkov rozpočtu mesta v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta

Bežné príjmy v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta tvoria



predovšetkým príjmy prijaté od nájomníkov bytov ako nájomné, príjmy prijaté od nájomníkov bytov určené na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv a príjmy prijaté od nájomníkov bytov na finančnú úhradu plnenia spojeného s užívaním nájomného bytu, ktorými sú napríklad - dodávka tepla, teplej a studenej vody atď.

Od kontrolovaného subjektu bola vyžiadaná evidencia príjmov a výdavkov súvisiacich s prenájmom bytov v členení podľa jednotlivých bytových domoch tak, aby bolo zrejmé v akej výške nájomné pokrýva tvorbu fondu prevádzky, opráv a údržby a v prípade nájomných bytov obstaraných s podporou štátu aj splátky úverov.

Kontrolou bolo zistené, že v roku 2023 správu všetkých mestských nájomných bytov vykonávali správcovské spoločnosti bytov a nebytových priestorov Handimex-byt Nové Zámky s.r.o., Alternatíva s.r.o a jednotlivé spoločenstvá vlastníkov bytov.

2.1 Analytická evidencia na jednotlivé bytové domy sa nevedla, bola vedená evidencia len podľa jednotlivých správcov.

Z predložených údajov za rok 2023 bolo možné vykázat nasledovné:

| 2023 | rozpočet príjem - celkové nájomné | skutočnosť príjem - celkové nájomné | z toho skutočné výdavky | | Splátky úverov ŠFRB + úroky |
|---------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------|-----------------------------|
| | | | služby spoj. s užívaním bytu | fond POaÚ | |
| Spolu za byty | 679 506 | 680 492,03 | 531 291,57 | 55 041,55 | 124 859,63 |

V roku 2023 boli rozpočtované príjmy z nájomných bytov upravené na sumu 679 506 eur a skutočné plnenie bolo 680 492,03 eur.

Bežné výdavky v roku 2023 v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta boli čerpané nasledovne:

| | |
|------------------------------------|----------------|
| - energia, voda | 415 564,28 eur |
| - údržba | 24 977,20 eur |
| - všeobecné služby za správu | 31 488,00 eur |
| - súdne poplatky | 796,50 eur |
| - vrátenie príjmov (z vyúčtovania) | 58 465,59 eur |
| - transfer FPOaÚ | 55 041,55 eur |

V roku 2023 splátky úverov zo ŠFRB boli vo výške 95 466,98 eur a úroky vo výške 29 392,61 eur.

Kontrolné zistenie:

Z tabuľkového prehľadu je zrejmé, že v roku 2023 príjem z prenájmu bytov nepokrylo všetky výdavky v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi.

2.2 Od roku 2024 je už v správe mesta 452 mestských nájomných bytov v bytových domoch a správa 19 mestských nájomných bytov, kde v bytových domoch je mesto menšinovým spoluvlastníkom vykonávajú správu naďalej správcovské spoločnosti.

Na jednotlivé bytové domy, ktoré spravuje mesto, sa v roku 2024 už vedie analytická evidencia výdavkov na nájomné byty.



M E S T O K O M Á R N O

KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

TE-847/2024

Z predložených údajov za rok 2024 k 30.06. je súhrnne vykázané nasledovné:

| k 30.6.2024 | rozpočet príjem - celkové nájomné | skutočnosť príjem - celkové nájomné | z toho skutočné výdavky | | splátky úverov ŠFRB + úroky |
|---------------|---|--|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| | | | služby spoj. s užívaním bytu | čerpanie FPOaÚ | |
| Spolu za byty | 925 500 | 405 725,83 | 213 154,62 | 27 507,53 | 80 323,08 |

Bežné výdavky v roku 2024 v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta boli čerpané nasledovne:

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| - energia, voda | 198 010,21 eur |
| - údržba budov | 28 319,89 eur |
| - všeobecné služby za správu | 455,52 eur |
| - špeciálne služby | 6 819,60 eur |
| - poplatky a odvody | 1 246,50 eur |
| - vrátenie príjmov (z vyúčtovania) | 659,09 eur |
| - transfer FPOaÚ – extn. správcovia | 5 151,34 eur |

Splátky úverov zo ŠFRB boli vo výške 62 615,23 eur a úroky vo výške 17 707,85 eur.

K 30.06.2024 objem príjmu z nájomného pokrýva bežné výdavky v oblasti hospodárenia s nájomnými bytmi, vrátane splátok a úrokov úverov zo ŠFRB.

Pri jednoduchom prepočítaní na 50% možno predpokladať že ku koncu roku by reálne príjem mal pokryť výdavky, výška je správne nastavená.

- 2.3 Kontrolou bolo zistené, že rozpočtovanie a účtovanie príjmov - platieb nájomného nebolo realizované tak, aby bolo možné jednoznačne preukázať jednotlivé zložky platieb, t.j poplatok za správu, fond opráv a údržby, poplatky za služby spojené s bývaním a u nájomných bytov obstaraných z úverov zo ŠFRB výšku platieb v nadväznosti na splátku úveru zo ŠFRB.

Z toho dôvodu nie možné vykázať v akej výške príjem za jednotlivé bytové domy pokrýva všetky výdavky spojené s bytovým domom.

Kontrolné zistenie:

Z porovnania údajov je zrejmé, že v roku 2023 boli príjmy nižšie ako výdavky a hospodárenie s nájomnými bytmi bolo dotované z ostatných príjmov rozpočtu mesta.

Odporúčanie:

Nadalej viesť analytickú evidenciu príjmov z platieb nájmu za bytové domy jednotlivo tak, aby bolo možné jednoznačne preukázať jednotlivé zložky príjmov, t.j. nájomné, splátky úverov zo ŠFRB, poplatky do fondu prevádzky, opráv a údržby.

Prehľad v jednotlivých zložkách nájomného je dôležitý najmä s ohľadom na preukaznosť príjmu z nájomného vo vzťahu k celkovej splátke úveru zo ŠFRB, nakoľko táto skutočnosť má vplyv na určenie celkovej zadlženosti obce.

Viesť a sledovať prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od ostatných finančných prostriedkov na úhrady za plnenia.

Zachovať účel použitia prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od nájomcov bytov a vymáhať vzniknuté nedoplatky.



3. Kontrola tvorby a čerpania fondu prevádzky, opráv a údržby

Tvorba a použitie fondu prevádzky, údržby a opráv je upravené v [§ 18 ods. 2 až 4 zákona č. 443/2010 Z.z.](#) a použitie jednotlivých odsekov závisí od vlastníckych vzťahov obce k nájomným bytom, resp. k bytovému domu s nájomnými bytmi. Ak je vlastníkom celého bytového domu obec a nájomné byty v bytovom dome nie sú rozpísané na jednotlivých vlastníkov, obec povinne tvorí fond prevádzky, údržby a opráv podľa [§ 18 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z.](#) Ak obec nie je vlastníkom celého bytového domu a nájomné byty v bytovom dome sú rozpísané na jednotlivých vlastníkov, obec má povinnosť tvorby osobitného rezervného fondu podľa zákona č. [443/2010 Z.z.](#), z ktorého sa uhrádzajú preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu podľa zákona č. [182/1993 Z.z.](#) o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon č. [182/1993 Z.z.](#)").

Spôsob použitia fondu prevádzky, údržby a opráv upravuje zákon č. 182/1993 Z.z. podľa § 10 uvedeného zákona výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

Prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv sa vedú oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia za služby spojené s užívaním bytov. Vždy musí byť zachovaný účel použitia prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv.

Mesto Komárno má „Smernicou č. 3/2023 o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov“ upravené podmienky tvorby a čerpania fondu opráv a rozsah údržby a opráv v nájomných bytoch a bytových domoch.

Kontrolou tvorby a čerpania fondu opráv bolo zistené, že do konca roka 2023 na základe zmlúv o výkone správy správu mestských nájomných bytov vykonávali pre mesto správcovské spoločnosti, ktoré sledovali úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu opráv od nájomcov a vykonávali vyúčtovanie použitia fondu.

Od roku 2024 mesto prevzalo správu všetkých mestských bytových domov, ktoré boli podporené úverom zo ŠFRB a bytových domov, ktoré boli prevedené z majetku štátu do majetku mesta delimitáciou.

Pre tieto bytové domy v správe mesta boli založené osobitné bankové účty pre jednotlivé bytové domy, na ktoré sa prevádzajú preddavky do fondu opráv.

Referát nájomných bytov si vedie samostatnú analytickú operatívnu evidenciu, v ktorej sleduje tvorbu aj čerpanie fondu.

Kontrolné zistenie:

Pri kontrole tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv neboli zistené nedostatky, kontrolovaný subjekt pri tvorbe postupuje v zmysle vyššie uvedených ustanovení zákonov a interného predpisu a bol zachovaný účel použitia prostriedkov vo fonde, neboli zistené nedostatky.



4. Kontrola nájomných zmlúv

Obec prenajíma obecné nájomné byty na základe nájomnej zmluvy alebo zmluvy o nájme obecného bytu (ďalej len „nájomná zmluva“).

Podmienky nájmu, uzatvorenie nájomnej zmluvy, jej obsah a náležitosti, práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy upravujú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v z.n.p. (ďalej len „OZ“).

Forma a obsah nájomnej zmluvy u nájomných bytov získaných na základe dotácií na rozvoj bývania je určená osobitným predpisom, ktorým je zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z. n. p. (ďalej len „zákon o dotáciách na rozvoj bývania“). Ide o nájomné byty určené na účel sociálneho bývania, na obstaranie ktorých bola obci poskytnutá dotácia v zmysle zákona o dotáciách na rozvoj bývania.

Pri vyhodnocovaní formálnej a obsahovej stránky nájomných zmlúv za bytové priestory sa kontrola riadila ustanoveniami vyššie uvedených právnych predpisov, Opatrením MF SR č.01/R/2011, ktorým sa menilo a dopĺňalo Opatrenie MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 a Zásadami o podmienkach prideľovania nájomných bytov a nájme bytov vo vlastníctve mesta Komárno s účinnosťou od 01.01.2022 v znení dodatkov č.1 až 4.

Nájomná zmluva podľa § 686 ods.1 OZ musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu.

Podľa § 12 ods. 1 zákona o dotáciách na rozvoj bývania nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- začiatok nájmu,
- dobu nájmu,
- výšku mesačného nájomného,
- výšku úhrady za plnenia 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,
- podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
- vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

Výšky mesačného nájomného v jednotlivých bytoch boli schválené uznesením MsZ v Komárne č. 569/2012 zo dňa 16.02.2012 pre byty v bytovom dome na adrese Ul. gen. Klapku 10-14, uzn.č.1803/2022 zo dňa 16.06.2022 pre byty v bytovom dome na adrese Hlavná 171/4 – Nová Stráž, uzn.č.249/2023 zo dňa 29.07.2023 pre byty v bytovom dome na adrese nám. M.R. Štefánika č.10.

Uzneseniami MsZ v Komárne č.464 až 469/2023 zo dňa 14.12.2023 boli zvýšené mesačné základné nájomné pre byty v bytových domoch na adrese Komárno Veľký Harčáš, Ul. slobody 1-11, Ul. roľníckej školy 49 a 51, Ul. gen. Klapku 2-8, Ul. gazdovská 4-10, Ul. špitálska 12-14 a uzn.č.470/2023 zo dňa 14.12.2023 v bytoch, v ktorých je mesto Komárno menšinovým vlastníkom.

Podľa platnej legislatívy nájomná zmluva musí obsahovať výšku nájmu a výšku finančnej úhrady za plnenie spojené s užívaním nájomného bytu.

Vo výške nájomného by mala byť zohľadnená aj tvorba fondu prevádzky, opráv a údržby a v prípade nájomných bytov obstaraných z úveru ŠFRB aj splátka úveru.



Kontrolným orgánom bola prekontrolovaná výberovým spôsobom dokumentácia súvisiaca s prenájomom mestských bytov u 13 prenajímaných bytov (nájomcov).

4.1 V nájomných zmluvách uzatvorených s nájomcami mestských bytov je stanovená výška platieb za byt, a to v členení na nájomné (výška nájomného stanovená uznesením MsZ v Komárne) a na preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktoré sa stanovujú zvlášť v tzv. výpočtovom liste nájomného bytu, ktoré sú prílohou zmluvy.

Vo výpočtovom liste je nájomcovi oznámená výška celkového nájomného v členení nájomné, preddavok za služby a tvorba fondu opráv a údržby domu.

Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť na určený bankový účet mesta.

Kontrolné zistenie:

Kontrolou bolo zistené, že z obsahu nájomných zmlúv vyhotovených pred rokom 2023 vyplýva, že nájomníci majú v nájomnej zmluve stanovené zvlášť platby za nájomné a zvlášť preddavky za služby spojené s užívaním bytu. Z obsahu nájomných zmlúv nevyplýva a nie je zrejmé, že nájomníci majú stanovené zvlášť platby určené na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv a u bytoch, u ktorých nevykonáva správu mesto, aj poplatok za výkon správy.

Výška príspevku do FPÚaO a poplatku za výkon správy je uvedený vo „Výpočtovom liste“.

Ďalej bolo zistené, že v nájomných zmluvách uzavretých s nájomcami mestských bytov v bytovom dome na adrese nám. M.R. Štefánika č.10 je uvedené iné, nesprávne číslo bankového účtu, na ktorý má nájomca zaplatiť nájomné ako je uvedené vo výpočtovom liste nájomného bytu. Ustanovenie zmluvy v časti IV. v bode 4. je rozpore s tým, čo je uvedené vo výpočtovom liste, čo robí zmluvu v tejto časti neurčitú a zmätočnú.

4.2 Kontrolou bolo ďalej zistené, že v nájomných zmluvách nie sú vo všetkých prípadoch uvádzané osoby žijúce v spoločnej domácnosti.

Kontrolné zistenie:

Tým, že povinná osoba v nájomných zmluvách neuvádza osoby tvoriace domácnosť nájomcu, porušila §12 ods.1 písm. j) zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z.n.p. v tom, že nájomná zmluva musí obsahovať náležitosti uvedené v tomto paragrafovom znení.

4.3 Pri kontrole výšky nájmu v nájomných bytoch obstaraných bez podpory Štátneho fondu rozvoja bývania bolo v jednom prípade zistené, že bytový priestor v rodinnom dome na adrese Malé Hadovce č. 47/47 aktuálne užíva nájomca B. S. na základe zmluvy o nájme bytu uzavretej dňa 04.06.1999 na dobu neurčitú s výškou nájomného 112,- Sk (3,72 €). V ustanovení zmluvy je uvedené, že prenajímateľ je oprávnený podľa osobitného právneho predpisu zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky zmluvy o nájme.

Kontrolné zistenie:

Kontrolou nebol predložený doklad v ktorom roku bola výška nájomného nájomcovi menená, ale v účtovnej evidencii je v roku 2023 vedený výmer nájmu už vo výške 6,47 eur, čo sa kontrolnému orgánu javí ako veľmi nízka sadzba nájomného, netrhová.

V súvislosti s dodržiavaním § 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p., podľa ktorého sú orgány obce a organizácie povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce, sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať a vzhľadom k tomu, že príjmy z prenájmov nehnuteľností sú významnou položkou bežných príjmov rozpočtu mesta, je nevyhnutné v čo najkratšom čase prehodnotiť výšky nájmov, ktoré ešte neboli upravované a uzatvoriť nové nájomné zmluvy, resp. dodatky k zmluvám.



5. Kontrola stavu pohľadávok za nájomné byty a spôsob ich vymáhania

Cieľom kontroly bolo overiť správnosť vedenia a stav pohľadávok za nájomné byty a spôsob ich vymáhania.

Kontrolovaný subjekt má prijatú Smernicu č. 1/2023 upravujúcu správu a postup vymáhania nedaňových pohľadávok.

Agenda je vedená aj počítačovým systémom, údaje sú doplňované chronologicky a systém umožňuje sledovanie platieb ako aj pohľadávok nájomcov za vybrané obdobie.

5.1 Celkový stav pohľadávok vedených v účtovnej evidencii:

| | k 31.12.2023 | k 30.06.2024 | K 30.09.2024 | k 31.10.2024 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 378 21 nájomné byty | 995 421,95 | 996 961,47 | 1 050 536,66 | 1 051 096,77 |
| 391 18 oprav. polož. k pohľ. | 527 031,72 | 538 455,96 | 559 127,54 | - |

Výška pohľadávok vedených na účte 378 21 predstavuje celkový stav pohľadávok, t.j. nedoplatky na nájomnom z aktuálnych prenájmov ako aj pohľadávky už skončených nájmov.

Suma pohľadávok vedených na účte 391 18 sú pohľadávky po dobe splatnosti, vrátane pohľadávok voči dlžníkom, s ktorými je vedený spor o ich uznanie, či zaplatenie.

5.2 Stav nedoplatkov v nájomných bytoch z vyhotovenia ročného vyúčtovania u jednotlivých bytových domoch: k 31.12.2023:

| Bytový dom | Stav nedoplatkov k 31.12.2023 | Stav k 30.11.2024 | |
|---------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------|
| | | uhradené | neuhradené |
| Nová Stráž, Hlavná 171/4 | 0,00 € | - | - |
| Ul.gen.Klapku 2,4 ,6,8 | 3 222,56 € | 976,26 € | 2 246,30 € |
| Ul.gen.Klapku 10,12,14 | 2 891,11 € | 2 069,67 € | 821,44 € |
| Ul.slobody 1,3,5 | 486,16 € | 486,16 € | 0,00 € |
| Ul.slobody 7,9,11 | 1 504,56 € | 0,00 € | 1 504,56 € |
| Ul.roľníckej školy 49-51 | 24 955,68 € | 3 266,24 € | 21 689,43 € |
| Gazdovská ul. 4,6 | 12 023,41 € | 174,65 € | 11 848,76 € |
| Gazdovská ul. 8,10 | 11 720,02 € | 1 578,07 € | 10 142,25 € |
| Špitálska ul. 14,16 | 1 724,76 € | 524,18 € | 1 200,58 € |
| Ostatné byty v byt.domoch | 8 507,25 € | 1 385,77 € | 7 121,48 € |
| Veľký Harčáš 61 | 128 977,55 € | 4 176,49 € | 124 801,06 € |
| Celkom | 196 013,35 € | 14 637,49 € | 181 375,86 € |

Suma nedoplatkov z ročného vyúčtovania k 31.12.2023 obsahuje nedoplatky vzniknuté z rozdielu porovnania predpísaných zálohových platieb, skutočných platieb a skutočných nákladov na bytové domy a v niektorých prípadoch aj nedoplatky z vyúčtovania za rok 2022.

Suma nedoplatkov z aktuálnych nájomných vzťahov a nájomných vzťahov ukončených v roku 2023 predstavuje 19,70% z celkových pohľadávok na nájomnom vedených v účtovnej evidencii, väčšina nedoplatkov sú z ukončených nájmov.

K 30.11.2024 sa nedoplatky z ročného vyúčtovania znížili o 14 637,49 eur.



- 5.3 Kontrolou stavu nedoplatkov - pohľadávok za prenájom mestských bytov bol zistený nesúlad údajov vo výške vykázaných nedoplatkov v informačnom systéme CoraGeo ISS oproti vykázanéj výške pohľadávok v analytickej evidencii vedenej referátom.

Kontrolné zistenie:

Údaje z výstupov informačného systému CG ISS vykazujú rozdielny koncový stav nedoplatkov u jednotlivých nájomcov ako je vykázaný v analytickej evidencii vedenej referátom. Systém je nespoľahlivý a nepresný, nesprávne spracúva údaje a tento nedostatok spôsobuje, že produkuje nesprávny výsledok - stav nedoplatkov v účtovníctve je iný ako skutočný stav nedoplatkov. Z uvedeného dôvodu Referát nájomných bytov mesačne kontroluje správnosť evidencie úhrad a nedoplatkov so stavom v účtovníctve s Odborom ekonomiky a financovania.

Tým, že účtovníctvo nevykazuje skutočný stav, nie je dodržané ustanovenie § 7 ods. 1 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v z.n.p.

Odporúčanie:

Preveriť a zosúladiť údaje v informačnom systéme CoraGeo s údajmi v analytickej evidencii k 31.12.2024. Vykomunikovať tento problém so spoločnosťou Cora geo s.r.o.

- 5.4 Priebeh úkonov pri vymáhaní nedoplatkov za obdobie 2023 – 2024

Platobné rozkazy / Exekučné konania:

| č.konania | žalovaní | Adresa | nedoplatok | štádium v právnej veci |
|----------------|----------|--------|-------------|--|
| 5Csp/11/2024 | | | 3 186,11 € | Rozsudok - čaká sa na právoplatnosť |
| 6Csp/113/2024 | | | 3 279,62 € | Platobný rozkaz - čaká sa na právoplatnosť |
| 17Csp/113/2024 | | | 373,64 € | Platobný rozkaz - čaká sa na právoplatnosť |
| 6Csp/85/2024 | | | 675,00 € | Čaká sa na súdne pojednávanie |
| 6Csp/67/2024 | | | 1 007,64 € | Platobný rozkaz - čaká sa na právoplatnosť |
| 6Csp/72/2024 | | | 1 874,53 € | Čaká sa na súdne pojednávanie |
| 6Csp/60/2024 | | | 2 399,58 € | Čaká sa na súdne pojednávanie |
| 13Csp/97/2023 | | | 13 839,69 € | Čaká sa opätovné súdne pojednávanie |
| 6Csp/10/2024 | | | 944,10 € | Platobný rozkaz - čaká sa na právoplatnosť |
| 8Csp/10/2024 | | | 529,74 € | Vydaný právoplatný platobný rozkaz |
| 13Csp/11/2024 | | | 807,25 € | Rozsudok - čaká sa na právoplatnosť |
| 8Csp/97/2023 | | | 1 226,63 € | Vydaný právoplatný platobný rozkaz |
| 8Csp/27/2023 | | | 1 322,27 € | Exekučný príkaz - JUDr. Erik Tóth |
| | | SPOLU | 31 465,80 € | |

Prihlásené pohľadávky do dedičského konania:

| | | |
|--------|--|-------------|
| | | 3 659,43 € |
| | | 4 549,07 € |
| | | 1 397,56 € |
| | | 3 905,24 € |
| Spolu: | | 13 511,30 € |



Prihlásené pohľadávky - Konkurz

| | | |
|--------|--|-------------|
| | | 1 501,30 € |
| | | 8 967,24 € |
| Spolu: | | 10 468,54 € |

Ostatné nedoplatky sú vymáhané prostredníctvom upomienok vo forme „Výzvy na úhradu nedoplatkov“. Referát nájomných bytov v rokoch 2023 – 2024 zaslalo 107 výziev, v 15-ich prípadoch boli uzavreté dohody o zaplatení dlhu v splátkach.

V roku 2023 boli v 14-ich prípadoch nájomníci vyzvaní na odovzdanie mestského bytu a tieto byty boli aj vypratane.

K 11.11.2024 je u niektorých nájomcov vykázaná mimoriadne vysoká suma nedoplatkov napr. u nájomcu s ev.č. 0028211 nedoplatok z vyúčtovania za rok 2023 vo výške **6 937,12 eur** a nedoplatky na nájomnom za rok 2024 vo výške **1 225,00 eur**, u nájomcu s ev.č. 0013041 nedoplatok z vyúčtovania za rok 2023 vo výške **7 136,89 eur** a nedoplatky na nájomnom za rok 2024 vo výške **416,29 eur**, u nájomcu s ev.č. 00016111 nedoplatok z vyúčtovania za rok 2023 vo výške **5 087,58 eur** a nedoplatky na nájomnom za rok 2024 vo výške **1 035,00 eur**, u nájomcu s ev.č. 0009091 nedoplatok z vyúčtovania za rok 2023 vo výške **3 088,93 eur**.

Pri takýchto vysokých nedoplatkov nie je postačujúce zasielať iba výzvy. Pri kontrole plnenia povinností v prípade pohľadávok vzniknutých zo zmlúv o nájme mestského nájomného bytu a ich príslušenstva, t.j. nedoplatky na celkovom nájomnom a nedoplatky v súvislosti s ročným vyúčtovaním bolo zistené, že je vysoký počet nájomcov, ktorí neplatia riadne a načas aj napriek dohodám o splatení dlhu.

Pri omeškaní s plnením peňažného dlhu sa neuplatňujú úroky z omeškania a iné sankcie.

Vymožené pohľadávky za predchádzajúce obdobia za nájomné a za služby poskytované s užívaním bytu v roku 2023 boli vo výške 59 761,06 eur a k 30.06.2024 vo výške 26 992,76 €.

Kontrolný orgán konštatuje, že k celkovému objemu vedených pohľadávok, je pomerne nepatrné množstvo vymoženíh. Mesto ako vlastník má sťažené a obmedzené legislatívne možnosti vymáhania starých pohľadávok od marginalizovaných skupín ľudí.

Odporúčanie:

Odporúčame hľadať vhodné opatrenia na zefektívnenie vymáhania pohľadávok. Postupovať podľa ustanovení Smernice č. 1/2023 upravujúcej správu a postup vymáhania nedaňových pohľadávok mesta.

Rovnako odporúčam pravidelné štvrťročné vyhodnocovanie stavu pohľadávok z nájmu.

6. Kontrola vykonávania základnej finančnej kontroly

Súčasťou kontroly hospodárenia je aj kontrola vykonávania základnej finančnej kontroly zo strany subjektu územnej samosprávy, keďže má v zmysle ustanovenia § 7 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite v z.n.p. (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“) povinnosť overovať súlad každej finančnej operácie vrátane právneho úkonu, alebo iného úkonu majetkovej povahy so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4., ide o prejav vôle obce, ktorý smeruje k vzniku, zániku práva alebo povinnosti v kontexte právnych predpisov, ktoré sa s takýmto prejavom spájajú (§ 34 až § 39 Občianskeho zákonníka).



Mesto má vypracovaný interný predpis Smernicu č. 6/2019 v znení dvoch dodatkov, ktorý upravuje základné princípy vykonávania finančnej kontroly.

Zodpovední zamestnanci vykonávajúce základnú finančnú kontrolu potvrdzujú súlad právneho úkonu alebo finančnej operácie so skutočnosťami uvedenými v §6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole s vyjadrením, či je alebo nie je možné právny úkon vykonať, či možno alebo nemožno v ňom pokračovať alebo či je potrebné, nie potrebné vymáhať plnenie u nájomných zmluvách a „Vyúčtovaniach nákladov za služby spojené s užívaním nájomného bytu“. Formálny nedostatok bol zistený pri overovaní základnou finančnou kontrolou nájomné zmlúv, nakoľko na výkon základnej finančnej kontroly sa používa neaktuálny formulár, ktorý bol Dodatkom č. 2 k smernici nahradený novou prílohou č. 1.

Kontrolné zistenie:

Kontrolou bolo zistené, že základnou finančnou kontrolou nie sú overené „Výpočtové listy mestského nájomného bytu“ a „Uznania dlhu a dohody o zaplatení dlhu v splátkach“.
Kontrolovaný subjekt nedôsledne dodržiava ustanovenia § 7 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z.n.p.

7. Kontrola zverejňovania zmlúv, dodržania zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám

Povinná osoba zverejňuje nájomné zmluvy a ich dodatky bezodkladne prostredníctvom programového vybavenia CORA GEO automaticky na webovej stránke mesta a v Centrálnom registri zmlúv. Zmluvy sa zverejňujú v lehote niekoľkých dní od podpisu, v strojoivo čitateľnom formáte PDF, v ktorom sa dajú informácie vyhľadávať.

Kontrolné zistenie:

Kontrola nezistila porušenie zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.

8. Kontrola interného predpisu mesta súvisiaceho s nájmom bytov

V oblasti nakladania s nájomnými bytmi obec, ktorá má viac ako 5 000 obyvateľov alebo je sídlom obvodného úradu môže v zmysle ustanovenia § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v z.n.p., ustanoviť všeobecne záväzným nariadením pravidlá a postupy pri prenajímaní nájomných bytov, kritériá prideľovania, postupy žiadateľov, atď. a podľa § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z.n.p. ustanoví obec vo svojom všeobecne záväznom nariadení okruh oprávnených fyzických osôb, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, vrátane dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Kontrolné zistenie:

Kontrolou bolo zistené, že mesto má oblasť hospodárenia s bytmi vo vlastníctve mesta upravenú v „Zásadách o podmienkach prideľovania nájomných bytov a nájme bytov vo vlastníctve mesta Komárno“ v znení 4-och dodatkov.

Platná právna úprava vyplývajúca z vyššie uvedených ustanovení zákonov však stanovuje obci upraviť uvedenú oblasť formou všeobecne záväzného nariadenia.

Kontrolný orgán konštatuje, že mesto nepostupovalo v súlade s vyššie uvedenými ustanoveniami zákonov, nakoľko zásady predstavujú interný akt riadenia, zatiaľ čo všeobecne záväzná nariadenia obce sú právne predpisy externej povahy, obsahujú všeobecne záväzná pravidlá určené všetkým právnickým a fyzickým osobám na území obce.

Pri kontrole zameranej na posúdenie súladu po obsahovej stránke predpisu s príslušnými ustanoveniami zákonov neboli zistené nedostatky.



Záver:

Podrobnou kontrolou spisových materiálov predložených ku kontrole agendy referátu nájomných bytov, týkajúcej sa najmä vybavovania žiadostí občanov, nájomcov mestských bytov a prideľovania bytov bolo zistené, že v kontrolovanej oblasti postupujú zamestnanci v súlade s prijatými Zásadami o podmienkach prideľovania nájomných bytov a nájme bytov vo vlastníctve mesta Komárno.

V oblastiach, v ktorých sú uvedené zistené nedostatky, odporúčam prijať systémové opatrenia na odstránenie nedostatkov, hlavne v oblasti správnosti vedenia evidencie majetku, vedenia evidencie a vymáhania pohľadávok za nájomné byty. Je potrebné zvýšiť efektívnosť vymáhania pohľadávok a tým zabezpečiť efektívnejšie hospodárenie s bytovým fondom.

Návrh správy z kontroly bol kontrolovanému subjektu doručený dňa 21.11.2024.

V zmysle § 21 ods. 1 písm. b) zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a vnútornom audite bolo možné podať písomné námietky k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení uvedených v návrhu správy v lehote do 27.11.2024.

Kontrolovaný subjekt podal námietky v stanovenej lehote (v prílohe). Kontrolný orgán preveril opodstatnenosť námietok. Informácie, ktoré boli akceptované ako opodstatnené boli do správy zapracované, ostatné boli vyhodnotené ako vysvetlenie k zisteným nedostatkom, resp. ako opatrenia na odstránenie nedostatkov.

Kontrolovanému subjektu sa ukladá:

- v súlade s § 20 ods. 2 písm. c) zákona č.357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a vnútornom audite v z.n.p. predložiť písomný zoznam opatrení prijatých na nápravu nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku v lehote do 31.01.2025 a
- v súlade s § 20 ods. 2 písm. d) a e) zákona o finančnej kontrole a audite splnenie prijatých opatrení a predloženie dokumentácie preukazujúcej splnenie prijatých opatrení v lehote do 31.03.2025.

Správa z kontroly bola vypracovaná dňa 03.12.2024

II.

Informácia o prebiehajúcich kontrolách

V súčasnosti prebiehajú tri kontroly plánované na 2. polrok 2024:

- Kontrola č. 11, predmetom ktorej je kontrola hospodárenia s rozpočtovými prostriedkami a nakladania s majetkom mesta v Základnej škole s vyučovacím jazykom maďarským – Alapiskola, Ul. práce 24, Komárno a kontrola plnenia opatrení prijatých na nápravu nedostatkov zistených pri kontrole č. 4/ÚHK/2020 u kontrolovaného subjektu Základná škola s VJM Ul. práce č. 24, 945 01 Komárno, IČO: 37861191.
- Kontrola č. 12, predmetom ktorej je kontrola vedenia pokladne a nakladania s finančnými prostriedkami Mesta Komárno.
- Kontrola č. 13, predmetom ktorej je kontrola dodržiavania zákonov a všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku personalistiky, odmeňovania zamestnancov a mzdového účtovníctva v Základnej škole Móra Jókaiho s v.j.m., Ul. Mieru 2, Komárno.

V Komárne dňa 05.12.2024

Mgr. Miklós Csintalan
hlavný kontrolór