

SPRÁVA Z KONTROLY FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV BYTOVÝCH DOMOV

V zmysle §18d zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 20 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vykonala Ing. Babinská Lenka kontrolórka obce Pliešovce

Oprávnená osoba, ktorá kontrolu vykonala :

Ing. Lenka Babinská, hlavná kontrolórka obce

Povinná osoba :

LOM a SLUŽBY s. r. o.

Štatutárny zástupca spoločnosti:

Ing. Vladimír Macko

Osoba zodpovedná za vedenie účtovníctva :

Ing. Dominika Strhárska

Cieľ kontroly:

- Kontrola tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu
- Kontrola stavu fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu

Kontrola bola vykonaná: od 7. 1. 2019

Kontrolované obdobie: 1. 1. 2007 – 31. 12. 2018

Výsledok kontroly :

Na základe žiadosti Obecného zastupiteľstva zo dňa 20. 12. 2018 bolo dňa 3. 1. 2019 zaslané v spoločnosti LOM a SLUŽBY s. r. o. oznámenie o začatí kontroly hospodárenia za obdobie 2014-2018. Pre rozsiahlosť kontroly som sa rozhodla rozdeliť výsledky kontrol do viacerých samostatných správ podľa období prípadne oblastí. Jednou z oblastí je správa bytov, ktorých vlastníkom je obec a prevádzkovateľom bytov kontrolovaná spoločnosť LOM a SLUŽBY s. r. o.

Spoločnosť LOM A SLUŽBY s. r. o. prevádzkovala byty, ktorých vlastníkom je obec Pliešovce od 1. 1. 2007 na základe zmluvy o prevádzkovaní. Jedná sa o byty:

- 4 x11 b. j. na ulici Obrancov mieru č. 760/12, 760/14, 760/16, 763/18
- Nadstavba ubytovne na ulici Školskej č. 29/15
- Polyfunkčný objekt na ulici Jilemnického č. 740/44

Obec je výlučným vlastníkom uvedených bytov financovaných s poskytnutou dotáciou z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zmluva číslo 167-520-2002 a zmluva číslo 0177-PRB-2007, podporou - úverom zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Obec ako vlastník nájomných bytov má povinnosť tvoriť aj fond prevádzky, opráv a údržby. Povinnosť obce je ustanovená v nasledovných predpisoch:

- Opatrenie MF SR z 26. januára 2001 e. R-1/2001
- Zákon NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
- Zákon NR SR 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Správa bytov zahŕňa:

- Vedenie nájomných zmlúv
- Vedenie účtovníctva
- Evidencia platieb – predpisy nájomného, výber nájomného, vyúčtovanie
- Vedenie pohľadávok
- Vymáhanie pohľadávok voči nájomcom
- Bežnú údržbu bytových a nebytových priestorov
- Zabezpečenie revízií a podobne

Výšku nájomného ako aj jednotlivé položky nájomného určuje obec ako vlastník bytov všeobecne záväzným nariadením č. 94 o nájme komunálnych bytov.

Do výšky nájomného je zahrnuté:

- Náklady – na splátku úveru
- Fond opráv
- Poistné
- Poplatok za správu

Tvorba fondu prevádzky, opráv a údržby je zahrnutá do nájomného a riadila sa:

1. V časti I písm. A položky 16ods. 7 Opatrenia MF SR z 26. januára 2001 č. R-1/2001 určuje „*Maximálne ceny ročného nájmu bytu v bytových domoch postavených*

s účasťou prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtov obcí, pre ktoré sa vydá kolaudačné rozhodnutie po 1. 2. 2001, sa určuje vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu. Do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto opatrenia započíta cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby.“

2. V zmysle zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie bytov sa obec Pliešovce zaviazala, že : „dodrží postup pri výpočte nájomného podľa opatrenia MF SR z 26. januára 2001 č. R-1/2001 tak, že nájomné z rok najviac 5 % obstarávacej ceny bytu, ročné odpisy maximálne 2,5 % , náklady na fond opráv a údržby maximálne 1,5%, náklady na správu vrátane daní a poistného maximálne 0,5% a zisk maximálne vo výške 0,5% obstarávacej ceny bytu.“

3. Zákon NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v § 18 ods. 2 platným od 1. 1. 2011 „Vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.“ Právna úprava od 1. 1. 2018 §18 ods. 3 „Ak byty a nebytové priestory v bytovej budove nie sú vo vlastníctve jednotlivých vlastníkov podľa osobitného predpisu,^{35b)} vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi tvorí na účely tohto zákona z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy ročne minimálne vo výške 0,5% oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov. Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom. Pri prvom prevode vlastníctva takéhoto nájomného bytu na inú osobu je doterajší vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi povinný zostatok prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy poukázať do fondu prevádzky, údržby a opráv vytvoreného podľa osobitného predpisu.^{35a)}“

Tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy by mal zabezpečovať vlastník bytovej budovy, ktorým je obec, ale vlastník môže poveriť inú právnickú osobu, aby v jeho mene a na jeho účet vykonávala niektoré súvisiace činnosti.. Prostriedky získané na jednej strane z úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a na druhej strane prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sú majetkom obce. V zmysle [§ 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.](#) o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prevádzkovateľ je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý bytový dom, ktorý prevádzkuje. Je tiež zrejmé, že majetok vlastníkov nemôže byť vedený na tom istom účte ako majetok prevádzkovateľa, čím by malo byť zamedzené „prelievanie“ peňazí do majetku prevádzkovateľa, najmä v prípade jeho zlej hospodárskej situácie. Toto však v kontrolovanej spoločnosti nebolo dodržané. Napriek tomu, že príspevok do fondu opráv bol zahrnutý v nájomnom, ktoré nájomníci uhradili, spoločnosť tieto prostriedky nepreviedla na osobitný účet a do 31. 12. 2014 ani nevedla evidenciu tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv. Tieto prostriedky spoločnosť použila na svoju prevádzku.

Celková výška fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorú spoločnosť mala mať vytvorenú je 94 697,34 Eur (tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv po jednotlivých bytových domoch tvorí prílohu č. 1 správy). Čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv bolo vo výške 3 585,18 Eur. Zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv je 91 112,16 Eur.

Kontrolné zistenia:

1. Netvorenie fondu prevádzky, údržby a opráv do 31. 12. 2014
2. Neodvedenie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv na osobitný účet v banke, ktorého vlastníkom má byť obec
3. Tým, že spoločnosť použila účelovo viazané prostriedky, ktoré sú majetkom obce – teda sú verejnými prostriedkami, na bežnú prevádzku spoločnosti, porušila finančnú disciplínu podľa § 31 písm. k) nedodržanie ustanoveného alebo určeného spôsobu nakladania s verejnými prostriedkami zákona 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov vo výške 91 112,16 eur.

Hlavná kontrolórka postúpila správu z kontroly starostovi obce Pliešovce na ďalšie správne konanie v nadväznosti na porušenie finančnej disciplíny a ukládanie sankcií za porušenie finančnej disciplíny pri nakladaní s verejnými prostriedkami.

Dátum vyhotovenia návrhu správy : 28. 03. 2019, dátum prevzatia návrhu správy 1. 4. 2019. V lehote do 7. 4. 2019 na predloženie námietok k návrhu správy neboli doručené žiadne námietky.

Dátum prevzatia správy:.....

Ing. Vladimír Macko - konateľ spoločnosti :

Ing. Lenka Babinská – kontrolór obce :

V Pliešovciach 8. 4. 2019

Príloha č. 1

4x 11 bytovka na Obrancov mieru

Obstarávacia cena	1 709 264,40 €
Podlahová plocha bytov	3 122,32 m ²
Náklady na m ²	547,43 €
Tvorba fondu opráv	mesačný FO 0,25%
Trojizbový byt	9,12
Dvojizbový byt	6,38
Bezbarierový	7,61

	veľkosť bytu	Počet bytov	Podlahová plocha	Celková výška nájomného	Predpis tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv		Spolu predpis	Oprávnené čerpanie	Stav podľa účtovníctva k 31. 12. 2018	Skutočný stav účtu
					do 31. 12. 2010	od 1. 1. 2011				
Obrancov mieru 760/12 v užívaní od 9/2003	Trojizbový	6	79,91 m ²	116,67	2626,56	5253,12	7879,68	242,76	3784,75	0
	Dvojizbový	3	55,90 m ²	81,61	918,72	1837,44	2756,16			
	bezbarierový	2	66,71 m ²	97,4	730,56	1461,12	2191,68			
Obrancov mieru 761/14 v užívaní od 11/2003	Trojizbový	6	79,91 m ²	116,67	2626,56	5253,12	7879,68	1039,21	3046,88	0
	Dvojizbový	3	55,90 m ²	81,61	918,72	1837,44	2756,16			
	bezbarierový	2	66,71 m ²	97,4	730,56	1461,12	2191,68			
Obrancov mieru 762/16 v užívaní od 11/2003	Trojizbový	6	79,91 m ²	116,67	2626,56	5253,12	7879,68	1039,21	3236,62	0
	Dvojizbový	3	55,90 m ²	81,61	918,72	1837,44	2756,16			
	bezbarierový	2	66,71 m ²	97,4	730,56	1461,12	2191,68			
Obrancov mieru 763/18 v užívaní od 11/2003	Trojizbový	6	79,91 m ²	116,67	2626,56	5253,12	7879,68	1116,82	3159,02	0
	Dvojizbový	3	55,90 m ²	81,61	918,72	1837,44	2756,16			
	bezbarierový	2	66,71 m ²	97,4	730,56	1461,12	2191,68			
		44	x	x	17103,36	34206,72				
	x	x	Spolu		51310,08		51310,08	3438,00	13227,27	0

Nadstavba nad ubytovňou - Školská č. 29/15

Obstarávacia cena	189 291,09 €		
Podlahová plocha bytov	253,61 m ²		
Náklady na m ²	746,39 €		
Tvorba fondu opráv			
Dvojizbový byt	38,09	1,50%	
Jednoizbový 30,77 m ²	28,71		
Jednoizbový 30,46 m ²	28,42		
Jednoizbový 29,40 m ²	27,43		132 mesiacov

	veľkosť bytu	Počet bytov	Podlahová plocha	Celková výška nájomného	Predpis tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv	Oprávnené čerpanie	Stav podľa účtovníctva k 31. 12.	Skutočný stav účtu
Školská 29/15 v užívaní od 01/2008	Dvojizbový	1	40,85 m ²	114,81	5027,88			
	Jednoizbový	2	30,77 m ²	88,16	7579,44			
	Jednoizbový	4	30,46 m ²	87,33	15005,76			
	Jednoizbový	1	29,40 m ²	84,53	3620,76	88,02	11003,07	0
	x	8	x	x	31233,84	88,02	11003,07	0

Polyfunkčný objekt - Jilemnického 740/44

Obstarávacia cena	189 421,78 €		
Podlahová plocha bytov	219,34 m ²		
Náklady na m ²	863,60 €		
Tvorba fondu opráv	do 31.5.2013 - 1,5 %	0,50%	
Garsonka	29,0267	9,67	
Dvojizbový byt poschodie	69,4637	23,15	
Dvojizbový byt prízemie	68,82	22,94	mesiacov mesiacov
			29 67

	veľkosť bytu	Počet bytov	Podlahová plocha	Celková výška nájomného	Predpis tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv		Spolu predpis	Oprávnené čerpanie	Stav podľa účtovníctva k 31. 12. 2018	Skutočný stav účtu
					do 31. 05. 2013	od 1. 6. 2013				
Jilemnického 740/44 v užívaní od 01/2011	Garsonka	1	26,889 m ²	81,35/71,66	841,77	647,89	1489,66			
	Dvojizbový	2	64,348 m ²	184,93/161,77	4028,89	3102,1	7130,99			
	Dvojizbový	1	63,755 m ²	183,29/160,35	1995,78	1536,98	3532,76	59,16	3541,32	0
	x	4	x	x	6866,45	5286,97	12153,42	59,16	3541,32	0

	Predpis tvorby FO	Oprávnené čerpanie	Stav podľa účtovníctva k 31. 12. 18	Zostatok	Stav bankového účtu
Spolu za všetky bytové jednotky	94697,34	3585,18	27771,66	91112,16	0