

SPRÁVA Z VYKONANEJ KONTROLY HLAVNEJ KONTROLÓRKY OBCE NAHÁČ č. 1/2020 zameranej na dodržiavanie a uplatňovanie všeobecne záväzných právnych predpisov a interných noriem obce a zmluvných vzťahov súvisiacich s prenájmom bytov v majetku obce Naháč.

Cieľom kontroly bolo overiť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa k predmetu kontroly a overiť správnosť nakladania s majetkom obce v oblasti prenájmu nájomných bytov prioritne za kontrolované obdobie rokov 2015-2019.

Kontrola začala doručením oznámenia o začatí výkonu kontroly so žiadosťou predloženia podkladov dňom 02.01.2020. Ukončená bola doručením správy dňa 23.02.2020.

Výsledky kontroly:

- Na výstavbu obecných bytov bol obci v roku 2006 poskytnutý úver. Z kontroly čerpania rozpočtov za sledované obdobie 2015-2019 je zrejmé, že sa ani v rozpočtoch nepočítalo s príjmom z prenájmu bytov ani len v čiastke, ktoré by pokrývali náklady na splátku úveru.
- Obec Naháč nemala v čase výkonu kontroly vydané VZN ani iné smernice týkajúce sa nájomných bytov napr. upravujúcu tvorbu a čerpanie fondu opráv, prevádzky.
- Obec v čase výkonu kontroly predložila 2 doručené žiadosti o nájomné byty v roku 2019 2 žiadosti doručené v roku 2020.
- Obec nedodržiavala podmienky zmluvy o poskytnutí úveru, ani podmienky zmlúv uzatvorených s nájomníkmi bytov, z vlastných zdrojov financovala všetky náklady spojené s úhradami úveru, poplatky za služby spojené s nájmom bytov, poplatky spojené s odvedením a vývozom vody spotrebovanej nájomníkmi a ostatnými službami spojenými s prevádzkou bytov.
- Úroveň finančnej disciplíny splácania stanovenej výšky nájmov bola v kontrolovanom období od roku 2015 veľmi zlá, na bytoch sú za sledované obdobie nedoplatky, ktoré neboli v zmysle uzatvorených zmlúv ihneď vymáhané, čím okrem príslušných zákonných ustanovení boli porušované aj vnútorné smernice obce. Obec nevyžadovala od nájomníkov ani penále za oneskorené platby.
- Obec neoverila inventarizáciou či stav majetku, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov zodpovedá skutočnosti, resp. neporovnala stav majetku, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov v inventúrnych súpisoch so stavom v účtovníctve.
- Obec neúčtovala tak, aby účtovná závierka poskytovala verný a pravdivý obraz o skutočnostiach, ktoré sú predmetom účtovníctva a o finančnej situácii účtovnej jednotky, neuplatňovala si svoje práva pri prenájme majetku, pri vyčíslení výšky a splatnosti

nájomného, nedostatočne spravovala svoj majetok a neuplatňovala všetky právne prostriedky na ochranu svojho majetku.

- Obec nezverejnila v roku 2015 povinne zverejňované informácie o majetku obec - o uvoľnení bytu po ukončení zmluvy, tak neuplatňovala princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie uchádzačov alebo záujemcov, princíp transparentnosti a princíp hospodárnosti a efektívnosti pri prenájme bytov.
- Obec nevykonávala základnú finančnú kontrolu v zmysle zákona, nezabezpečila vytvorenie, zachovávanie a rozvíjanie finančného riadenia, a to neuplatnením kontrolných právomocí, nebola vykonávaná predbežná/ základná finančná kontrola najmä pri uzatváraní zmlúv, pred uskutočnením finančnej operácie, nedodržala princípy vykonávania kontroly, porušila katastrálny zákon tým, že obec nemala na liste vlastníctva vyznačené vlastníctvo bytov.
- Napriek evidentným porušeniam zmluvných povinností obec pokračovala vo vykonávaní finančných operácií a pokračovala v zmluvných vzťahoch, nevymáhala plnenia v zmysle zákonov, čím nechránila majetok obce.
- Obec neschválila všetky zmluvy o prenájme bytov (majetku obce) uznesením OZ, pri jednej zmluve bola najskôr zmluva podpísaná starostom, až neskôr odsúhlasená OZ.
- Porušovaním zákonov a benevolentným prístupom samotná obec umožnila nájomcom porušovať podmienky zmlúv a dotovanie nájomcov z verejných prostriedkov všetkých obyvateľov obce Naháč.
- Kontrolou bolo zistené porušenie takmer všetkých ustanovení uzatvorených zmlúv a aj porušovanie interných smerníc.

Orgány obce spravujú cudzí majetok a preto by mali dôsledne dbať na to, aby v súvislosti s nakladaním s majetkom obce dodržali všetky povinnosti, ktorými sú pri nakladaní s majetkom obce povinné sa riadiť. Vzhľadom na uvedené bolo obecnému zastupiteľstvu odporúčané prijať bezodkladne niektoré opatrenia.

- K podmienkam prenájmu bytov odporúčam urýchlene vypracovať a presne stanoviť také podmienky prenájmu obytných bytov, aby nimi bolo zabezpečené hospodárenie s v zmysle zákonov, s riadnou odbornou starostlivosťou tak, aby boli chránené ako práva prenajímateľa, tak aj práva nájomníkov bytov.
- Odporúčam dôsledne sledovať úhrady nájomného a úhrady preddavkov do fondu opráv od nájomcov bytov.
- Odporúčam vymáhať vzniknuté nedoplatky v zmysle zákonov ihneď, aby nedochádzalo k užívaniu plnení z fondu niektorými nájomcami na úkor ostatných, alebo na úkor obyvateľov obce Naháč, či k zvyšovaniu nákladov, či škôd na majetku zbytočnými súdnymi spormi.

V spolupráci so škodovou komisiou určiť zodpovednú osobu a zistené škody spôsobené nedodržiavaním povinností v zmysle zákona zosobniť.

- Pri starších pohľadávkach zabezpečiť ich vymáhanie bezodkladne, aby sa neprišlo k ich premlčaniu.
- Vypracovať smernice týkajúce sa tvorby a použitia prostriedkov fondu opráv a vedenia účtov so zloženou finančnou zábezpekou nájomcov.
- Zabezpečiť úhradu nákladov na odvoz spotrebovanej vody na základe reálne odobratého množstva vody nájomníkmi bytov.
- Dbieť na riadne zverejňovanie zmlúv, na riadne vykonávanie základnej finančnej kontroly, zverejňovanie podkladov v súvislosti s podmienkami stanovenými v zákone o slobodnom prístupe k informáciám, dbať na dôsledné dodržiavanie podmienok zmlúv.
- Nájomné a iné poplatky súvisiace s užívaním bytov nastaviť tak, aby neprichádzalo k zmenšovaniu majetku obce, ale aby bola zabezpečená hospodárnosť a efektívnosť nakladania s verejnými finančnými prostriedkami so zachovaním povinnosti orgánov obce majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať.

Obecný úrad predložil návrh opatrení:

- Vypracovať VZN o nájomných bytoch, zabezpečiť od nájomcov úhradu poplatku z omeškania, mesačne sledovať úhrady nájomného, preveriť možnosť a podmienky zápisu bytov na LV, aktualizovať zmluvy na základe odporúčaní právnicka, zabezpečiť transparentný výber nájomníka na byt č. 3, zverejniť uzavreté nájomné zmluvy ihneď po podpise, vykonávať finančnú kontrolu v súlade so zákonom, vytriediť platné a neplatné dokumenty na webovom sídle obce.

Vypracovala:

Bc. Jana Lopatková

Hl. kontrolórka