

Správa o výsledku kontroly č. HK/6/2019

Pre: Mestské zastupiteľstvo v Moldave nad Bodvou

V súlade s ustanovením § 18f ods. 1 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „zákon o obecnom zriadení“), podľa ktorého hlavný kontrolór predkladá správu o výsledkoch kontroly priamo obecnému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí, predkladám mestskému zastupiteľstvu v Moldave nad Bodvou (ďalej aj ako „MsZ“) správu o výsledku kontroly.

V zmysle ustanovenia § 18d ods. 2 písm. a) zákona o obecnom zriadení kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra podlieha aj obecný (mestský) úrad.

Kontrola bola zaradená do Plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta na I. polrok 2019, ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 26/2018, ktoré primátor mesta podpísal dňa 20.12.2018.

Číslo kontroly: HK/6/2019

Predkladateľ správy:

Mgr. PhDr. Rastislav Král, PhD., hlavný kontrolór mesta

Povinná osoba (kontrolovaný subjekt):

Mestský úrad Moldava nad Bodvou, Školská 2, 045 01 Moldava nad Bodvou

Cieľ kontroly :

Cieľom kontroly je kontrola dodržiavania Všeobecne záväzného nariadenia č. 101 o pridelení bytov vo vlastníctve mesta Moldava nad Bodvou v roku 2018.

Termín realizácie kontroly: 3.9.2019 – 20.2.2020

Povinnému subjektu bol doručený návrh správy z kontroly č. HK/6/2018 dňa 28.1.2020. Povinný subjekt (MsÚ) nepodal v stanovenej lehote k návrhu správy žiadne námietky.

Výsledky kontroly:

Kontrolovaná bola dokumentácia súvisiaca s pridelením bytov v roku 2018. Kontrolované boli najmä žiadosti o pridelenie/výmenu bytu, ich vybavovanie resp. vyradovanie žiadosti evidencie, súlad rozhodnutí bytovej komisie a rozhodnutí primátora s reálnym stavom uzatváraných nájomných zmlúv, termíny podpisovania zmlúv a odovzdávania bytov do užívania a ďalšie podmienky pre prenajímanie mestských bytov v zmysle VZN. č. 101.

Všetky vyžiadané podklady boli kontrolovaným subjektom (MsÚ) ku kontrole predložené. Pracovníkmi MsÚ boli priebežne počas kontroly doplňované vysvetlenia k predloženej dokumentácii.

Zistené nedostatky:

- V troch prípadoch sa v dokumentácii týkajúcej sa pridelovania nájomných bytov nenachádzajú potvrdenia preukazujúce, že žiadatelia, v prospech ktorých bytová komisia odporučila prideliť nájomný byt a následne bol vydaný aj príkaz primátora na uzatvorenie nájomnej zmluvy, reálne odmietli uzatvoriť nájomnú zmluvu. Nemožno teda kontrolou objektívne zistiť, či im reálne ponúknutý byt zo strany mesta bol alebo nie. Následkom odmietnutia podpisu zmluvy zo strany žiadateľa (ktoré ale nemožno z kontrolovanej dokumentácie preukázať) bolo potom, že nájomná zmluva bola uzatvorená zmluva s inými žiadateľmi.
- Pri žiadostiach, ktoré boli podané ale ktoré neboli zaradené do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného mestského bytu sa v nesúlade s VZN č. 101:
 - v jednom prípade nenachádza v dokumentácii podklad preukázateľne preukazujúci doručenie písomnej odpovede MsÚ o nezaradení žiadosti žiadateľa do evidencie žiadateľov o pridelenie bytu.
 - v jednom prípade sa nenachádza v dokumentácii odpoveď MsÚ o nezaradení žiadosti žiadateľa do evidencie žiadateľov o pridelenie bytu.
 - v spisovej dokumentácii sa nenachádzala výzva MsÚ na doplnenie nedostatkov neúplnej žiadosti, ktorú mal MsÚ žiadateľovi zaslať a vyzvať žiadateľa na opravu žiadosti. (povinnosť MsÚ podľa čl. V. ods. 5 VZN č. 101)
- Na 5 žiadostí o výmenu bytu bol vydaný príkaz primátora na uzatvorenie nájomnej zmluvy bez toho, aby boli tieto žiadosti predložené na prerokovanie Bytovej komisii. Podľa čl. XII ods. 2 VZN č. 101 *„Žiadosti o výmenu bytu sa predkladajú na prerokovanie komisii. Ak komisia odporučí odsúhlasenie výmeny bytu, bude žiadosť o výmenu bytu predložená primátorovi mesta, za účelom udelenia súhlasu k požadovanej výmene bytov. Súhlas primátora s výmenou bytov musí mať písomnú formu.“*
- V súvislosti so 7 bytmi, ktoré boli novo pridelené nájomcom na užívanie a pri 5 bytoch pridelených na výmenu bol identifikovaný časový nesúlad medzi dátumom podpisu zmluvy, účinnosti zmluvy (vo vzťahu k jej zverejneniu) a termínom reálneho prevzatia bytu. Byty boli podľa preberacích protokolov odovzdané na reálne užívanie skôr, ako nadobudla nájomná zmluva účinnosť (účinnosť nadobúda deň po jej zverejnení). V niektorých prípadoch išlo o rozdiely spočívajúce v niekoľkých dňoch (7-8 dní). Najdlhší rozdiel medzi reálnym prevzatím bytu a účinnosťou zmluvy bol 17 dní. Byty tak boli reálne užívané bez existujúceho právneho titulu.
- V prípade 2 podaných žiadostí o pridelenie nájomného mestského bytu nebol na žiadostiach vyznačený ani inak zaznamenaný dátum doručenia žiadosti na MsÚ. Ide o dôležitý údaj, pretože podľa ustanovení čl. V ods. 3 VZN č. 101 *„Riadne a úplne vyplnená žiadosť o pridelenie nájomného bytu sa zaraďuje do evidencie žiadateľov podľa dátumu jej doručenia“*. Na základe takto podaných žiadostí boli byty žiadateľom pridelené.
- V jednom prípade bol mestský byt pridelený aj napriek tomu, že žiadosť nemala byť v zmysle účinného VZN č. 101 ani zaradená do evidencie žiadateľov. A to z dôvodu, že žiadateľ nespĺňal základné podmienky podľa čl. V ods. 7 písm. d) VZN č. 101. Príkaz bol vydaný aj napriek tomu, že žiadateľ nespĺňal základné podmienky: *„podmienky na zaradenie do evidencie: písm. d) žiadateľ, ani osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej*

domácnosti nemajú voči mestu žiadne finančné záväzky v oblasti daní a poplatkov po lehote splatnosti“. Ku dňu vydania príkazu na uzatvorenie nájomnej zmluvy žiadateľ dlhoval mestu sumu 275,04 eur za poplatok za komunálny odpad. Rovnako dlhoval mestu na nájomnom za nájom mestského bytu sumu 3 048,91 eur.

- V jednom prípade vzniku nájmu bytu pre žiadateľa bol nesprávne aplikovaný inštitút podľa § 708 občianskeho zákonníka (40/1964 Zb.), o prechode nájmu na blízke osoby v prípade, ak nájomca trvale opustí spoločnú domácnosť. Taký nájom, od ktorého by mohol byť odvodzovaný prechod nájmu na blízku osobu (t.j. na súčasného/aktuálneho žiadateľa, ktorý bol blízkou osobou) v čase podpisu nájomnej zmluvy s mestom neexistoval. Nájomný vzťah pôvodného nájomcu s mestom zanikol uplynutím doby nájmu. Zároveň pôvodný nájomca bol dlžníkom voči mestu. Bytová komisia odporučila, aby nový žiadateľ (blízka osoba pôvodného nájomcu) prevzal na seba notárskou zápisnicou dlh blízkej osoby a že po splnení tejto podmienky sa touto žiadosťou bude znova komisia zaoberať. Išlo o dlh vo výške 2094 eur. Bez toho, aby bytová komisia opätovne posudzovala splnenie požiadavky uzatvorenia notárskej zápisnice pre uznanie dlhu zo strany súčasného žiadateľa, bol vydaný príkaz za uzatvorenie nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva bola uzatvorená o jeden deň skôr ako došlo k spisaniu notárskej zápisnice o uznaní dlhu zo strany súčasného žiadateľa (nájomcu).

V správe z kontroly č. HK/6/2019 určenej pre MsÚ boli uvedené odporúčania a návrhy opatrení na odstránenie nedostatkov a predchádzanie ich vzniku v budúcnosti. Predovšetkým aktívne dodržiavanie a rešpektovanie aktuálneho VZN.

Zovšeobecňujúcim odporúčaním a záverom kontroly je prehodnotiť aktuálne znenie textu VZN č. 101 o pridelovaní bytov vo vlastníctve mesta Moldava nad Bodvou v záujme možnosti flexibilnejšieho pridelovania bytov žiadateľom, zjednodušenia a sprehľadnenia administratívneho procesu pridelovania/výmeny mestských bytov a kontroly toho, či byty užívajú osoby spĺňajúce podmienky podľa VZN.

V snahe napomôcť k zmysluplnej debate o možných progresívnych zmenách v aktuálnom znení VZN č. 101 o pridelovaní bytov vo vlastníctve mesta Moldava nad Bodvou som poskytol vedeniu MsÚ svoje poznatky plynúce z kontroly a upriamil na časti VZN č. 101, ktoré by potrebovali novelizáciu.

V kontexte pripravovanej realizácie projektu tzv. „prestupného bývania“ si vyžiada odbornú diskusiu aj skutočnosť, či osobitné podmienky pridelovania bytov zrekonštruovaných v rámci tohto projektu bude možné definovať priamo vo VZN o pridelovaní mestských nájomných bytov alebo si postup pre obsadzovanie týchto špecifických bytov bude vyžadovať samostatné pravidlá (iné VZN alebo iné požiadavky na pridelovanie podľa pravidiel viažucich sa na realizáciu projektu „prestupného bývania“).

Povinnému subjektu bola doručená Správa z kontroly č. HK/6/2019 (rozsah 11 strán A4 súčasne odkazujúca na 30 príloh preukazujúcich nedostatky doručených mu v návrhu správy) dňa 20.2.2020, čím bola kontrola ukončená.

Táto správa je spracovaná na 3 stranách.

V Moldave nad Bodvou, 25.2.2020

.....
Mgr. PhDr. Rastislav Král, PhD.
hlavný kontrolór mesta



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V MOLDAVE NAD BODVOU

U z n e s e n i e

z 19. zasadnutia Mestského zastupiteľstva
v Moldave nad Bodvou zo dňa 15.05.2020

Číslo: 19/MZ/2020

Uznesenie č. 239/2020

**Bod č. 5 Správa o výsledku kontroly č. HK/6/2019, Správa o výsledku kontroly č. HK/2/2020,
Správa o kontrolnej činnosti HK 2/2020, Návrh plánu kontrolnej činnosti
HK na 2. polrok 2020**

Mestské zastupiteľstvo v Moldave nad Bodvou po prerokovaní materiálu

- **berie na vedomie**

- 1) Správu o výsledku kontroly č. HK/6/2019
- 2) Správu o výsledku kontroly č. HK/2/2020
- 3) Správu o kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra č. 2/2020

- **schvaľuje**

Plán kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra na 2. polrok 2020.

Návrh uznesenia prijatý nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov v zmysle dodržiavania podmienok § 12 ods. 7 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

JUDr. Ing. Slavomír Borovský
primátor mesta
v. r.

podpísal: dňa 20. 05. 2020