

## Správa o výsledku kontroly č. HK/2/2023

### 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.

**Číslo kontroly:** HK/2/2023

### 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:** kontrola procesu uzatvárania nájomných zmlúv o nájme bytu pri obsadzovaní novo vytvorených mestských bytov v zrekonštruovanej bytovej budove na Hviezdoslavovej ulici v roku 2022.

**Termín realizácie kontroly:** 9.2.2023 – 31.5.2023

Kontrola bola zaradená do Plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta na I. polrok 2023.

### Opis zisteného stavu

Mesto Moldava nad Bodvou v roku 2022 ukončilo rekonštrukciu objektu na Hviezdoslavovej ulici č. 21 v Moldave nad Bodvou. Výsledkom rekonštrukcie je 18 novovytvorených bytových jednotiek v bytovom dome, ktoré budú slúžiť ako mestské nájomné byty. Celkovo ide o 15 dvojizbových bytov (rôznych variácií a rôznych veľkostí podlahovej plochy) a 3 jednoizbové byty.

Režim pridelovania mestských nájomných bytov upravuje Všeobecne záväzné nariadenie č. 119 o pridelovaní bytov do nájmu vo vlastníctve Mesta Moldava nad Bodvou (ďalej aj ako „VZN č. 119“).

S blížiacim sa termínom ukončenia stavebných prác v druhom polroku 2022 a možnosťami poskytnúť byty do užívania, boli pripravované kroky smerujúce k výberu uchádzačov, ktorí podali v priebehu roka 2022 žiadosť o pridelenie mestského nájomného bytu, resp. o výmenu súčasne užívaného mestského nájomného bytu za iný nájomný byt.

Podľa čl. VIII ods. 1 VZN č. 119 „Prvé pridelovanie novopostavených bytov sa uskutočňuje verejným losovaním, pričom podmienky losovania určí mestské zastupiteľstvo. Prvé pridelovanie novopostavených bytov sa môže uskutočniť aj inak ako verejným losovaním, ak o tom rozhodne mestské zastupiteľstvo.....“

Dňa 14.7.2022 prijalo mestské zastupiteľstvo mesta Moldava nad Bodvou uznesenie č. 580/2022, v ktorom ustanovilo „iný spôsob pridelovania novopostavených bytov“ ako losovaním, konkrétne „spôsobom výberu zo zostaveného zoznamu uchádzačov, ktorý vedie Komisia pre sociálne veci, bytové otázky a zdravotníctva pri mestskom zastupiteľstve a jej odporúčacieho stanoviska k jednotlivým žiadostiam uchádzačov, o ktorých rozhodne primátor mesta“.

Súčasne bolo uznesením mestského zastupiteľstva č. 580/2022 schválené vyhlásenie verejnej výzvy na predkladanie žiadostí o pridelenie bytu na Hviezdoslavovej ulici č. 21 dňom 1.8.2022. Následne bola zverejnená verejná výzva na podávanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu na Hviezdoslavovej ulici v termíne od 1.8.- 30.9.2022.

V rámci výkonu kontroly bola kontrolovaná dokumentácia viažuca sa k procesu pridelovania mestských nájomných bytov v roku 2022 (žiadosti, komunikácia so žiadateľkami, stanoviská príslušnej komisie, príkazy primátora na uzatvorenie nájomných zmlúv, nájomné zmluvy, zverejňovanie, základná finančná kontrola, protokoly o odovzdaní bytov do užívania). Podkladom ku kontrole boli aj zápisnice z rokovaní Komisie pre sociálne veci, bytové otázky a zdravotníctvo mestského zastupiteľstva v Moldave nad Bodvou (ďalej aj ako „bytová komisia“) (16.3.2022, 16.5.2022, 13.7.2022, 30.11.2022).

Bytová komisia prvý krát prijímala svoje stanoviská k možnostiam pridelenia bytu na Hviezdoslavovej ulici uchádzačom na svojom rokovaní dňa 30.11.2022. Členovia komisie pritom vychádzali z dvoch zoznamov žiadateľov o pridelenie bytu.

Prvým zoznamom bol zoznam uchádzačov o pridelenie mestského nájomného bytu, ktorý bol priebežne zostavovaný od začiatku roka 2022, a ktorý bol komisiou skonsolidovaný na jej poslednom rokovaní dňa 13.7.2022. Tento zoznam bol v deň rokovania komisie 30.11.2022 tvorený 36 uchádzačmi o nájomný mestský byt.

Zároveň komisia na svojom rokovaní 30.11.2022 prehodnocovala aj nové žiadosti, ktoré doposiaľ neboli zaradené v zozname uchádzačov o pridelenie bytu. Išlo o žiadosti doručené mestskému úradu po dátume 13.7.2022, čo zahŕňalo aj tie žiadosti, ktoré reflektovali na vyhlásenie verejnej výzvy týkajúcej sa bytov na Hviezdoslavovej ulici. Týchto „nových“ žiadostí, ktoré ešte neboli zaradené do zoznamu uchádzačov o pridelenie bytu bolo celkovo 23.

Z týchto 23 „nových“ žiadostí boli byty na Hviezdoslavovej ulici pridelené 8 žiadateľom. Trom žiadateľom nebol byt pridelený a títo boli zaradení do zoznamu uchádzačov (poradovníka). Osem žiadostí o pridelenie nájomného bytu podali žiadatelia, ktorí nemali trvalý pobyt v Moldave nad Bodvou a preto nespĺňali jednu zo základných podmienok pre pridelenie bytu podľa VZN č. 119 a zároveň im bytová komisia neudelila v tejto veci výnimku (výnimku môže udeliť v zmysle č. IV ods. 4 VZN). Štyria žiadatelia zo spomenutých 23 potom, ako im boli dodatočne oznámené a spresnené sumy nájomného a služieb spojených s nájomom bytu na Hviezdoslavovej ulici svoje žiadosti o pridelenie bytu vzali naspäť a neboli komisiou posudzovaní.

V roku 2022 primátor rozhodol o uzatvorení nájomných zmlúv na nájom mestského bytu v bytovom dome na Hviezdoslavovej ulici so 14 nájomcami, ktorých odporučila bytová komisia. Z týchto 14 nájomcov bolo 8 nájomcov takých, ktorí podali žiadosť v rámci osobitnej výzvy týkajúcej sa Hviezdoslavovej ulice v období od 1.8.- 30.9.2022. Ešte pred týmito žiadateľmi podali žiadosť iní žiadatelia o mestské byty, z ktorých bol k 13.7.2022 vytvorený 36 členný zoznam uchádzačov. Z tohto 36 členného zoznamu boli vybratí 6 nájomcovia nových bytov na Hviezdoslavovej ulici.

Nájomné zmluvy s nájomcami boli uzatvárané v priebehu mesiaca december 2022. Na príprave a podpísaní zmlúv sa v rámci koordinácie podieľal mestský úrad, primátor mesta a spoločnosť Správa bytov Bodva s.r.o., ktorá je správcom mestských bytov a bytového domu na

Hviezdoslavovej ulici. Nájomné zmluvy sú v zmysle platnej legislatívy zverejnené v centrálnom registri zmlúv ([www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk)).

### **Zistené nedostatky**

Pri kontrole dokumentácie boli zistené nedostatky administratívneho charakteru.

#### **A) Časový nesúlad pri odovzdaní bytu vo vzťahu k platnosti a najmä účinnosti nájomnej zmluvy.**

Z dokladov predložených ku kontrole v 12 prípadoch vyplynula skutočnosť, že mestské nájomné byty boli odovzdané nájomníkom do užívania skôr, ako nadobudla nájomná zmluva účinnosť.

Znamená to, že v týchto prípadoch nájomcovia užívali istý (aj keď relatívne krátky) čas mestský majetok bez právneho titulu a s vysokou pravdepodobnosťou bezodplatne. Podľa čl. VIII. ods. 3 VZN č. 119 „*Oprávnená osoba, ktorej bol pridelený nájomný byt je povinná sa do 10 dní od prevzatia rozhodnutia dostaviť k správcovi mestských bytov, za účelom spísania nájomnej zmluvy*“ V zmysle článku X. VZN č. 119 „*Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s nájomom bytu prenajímateľovi vo výške a lehotách tak, ako je dohodnuté v platnej nájomnej zmluve vrátane jej platných dodatkov.*“

Na to, aby nájomná zmluva vyvolávala želané právne účinky (vznik práv a povinností viažucich sa k nájmu mestského bytu), musí nadobudnúť účinnosť. V prípade prenajímania mestského majetku majú nájomné zmluvy charakter povinne zverejňovanej zmluvy podľa ustanovení §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií). Podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník „*ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.*“

V opisovaných prípadoch išlo o to, že odovzdanie bytu časovo predchádzalo účinnosti nájomnej zmluvy. Časový nesúlad odovzdania bytu do užívania a zverejnenia zmluvy bol v rôznych časových rozmedziach. V niektorých prípadoch išlo o malý časový nesúlad (deň), ale identifikovaný bol aj prípad, kedy medzi odovzdaním bytu a účinnosťou zmluvy ubehlo 14 dní. V 6 prípadoch došlo k situácii, že nájomná zmluva ešte ani neexistovala, t.j. nebola podpísaná a byt už bol odovzdaný do užívania.

**B) Základná finančná kontrola (ZFK)** k uzatváraniu nájomných zmlúv sa realizovala v identifikovaných 7 prípadoch nesprávne a to z časového hľadiska. ZFK sa realizovala až v deň nasledujúci po dni podpisu zmluvy zo strany primátora. ZFK, ako nástroj vnútornej kontroly v meste, má vyjadriť záver či finančnú operáciu, v tomto prípade právny úkon podpísania nájomnej zmluvy, možno/nemožno vykonať (či tento úkon bude v súlade s VZN, či tento úkon bude v súlade s rozpočtom atď.). Je tu potreba zosúladiť výkon ZFK s príslušnými ustanoveniami zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a vnútornom audite.

**C) Nezodpovedajúce odpovede MsÚ žiadateľom o nájomný byt.** V dvoch prípadoch bolo identifikované, že zo strany MsÚ boli žiadateľom o byty zaslané mylné informácie. Rozhodnutím bytovej komisie došlo k tomu, že žiadateľom o pridelenie bytu nebolo odporúčané pridelenie bytov na Hviezdoslavovej ulici a ani neboli zaradení do zoznamu uchádzačov (pre nesplnenie podmienok VZN). V odpovedi od MsU však dostali títo žiadatelia informáciu, že ich žiadosť do zoznamu zaradená bola.

Povinnej osobe boli navrhnuté v správe z kontroly konkrétne odporúčania na odstránenie nedostatkov a odporúčania smerujúce k tomu, aby k zisteným nedostatkom, resp. obdobným nedostatkom, v budúcnosti nedochádzalo.

Táto správa je spracovaná na 4 stranách.

V Moldave nad Bodvou, 31.5.2023

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



## U z n e s e n i e

zo 7. zasadnutia Mestského zastupiteľstva  
v Moldave nad Bodvou zo dňa 12. 7. 2023

Číslo: 07/MZ/2023

### Uznesenie č. 98/2023

#### **Bod č. 6 Plán kontrolnej činnosti na II. polrok Správa o výsledku kontroly HK/2/2023 Správa o kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra č. 2/2023**

Mestské zastupiteľstvo v Moldave nad Bodvou podľa § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z. n. p.

- schvaľuje

Plán kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra na II. polrok 2023.

- berie na vedomie

Správu o výsledku kontroly č. HK/2/2023

Správu o kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra č. 2/2023.

Návrh uznesenia bol 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: 14. 07. 2023