

# **MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V BANSKEJ BYSTRICI**

Číslo:

Materiál na 20. zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici  
dňa 07. decembra 2021

**K bodu:** Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 10/2021 - kontroly zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti a efektívnosti postupu spoločnosti BPM, s. r. o. (resp. nástupníckej spoločnosti MBB, a. s.) pri prevode vlastníctva bytov v bytovom dome Severná ulica 5, ktoré boli pôvodne určené ako nájomné byty pre mladé rodiny.

**Predkladateľ:** Ing. Ján Šabo, hlavný kontrolór Mesta Banská Bystrica

**Spracovateľ:** Útvar hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica

**Obsah materiálu:**

1. Návrh na uznesenie
2. Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 10/2021...

**Počet strán:** 6

**V Banskej Bystrici, dňa:** 05. 11. 2021

## **N á v r h   n a   u z n e s e n i e**

**K bodu: Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 10/2021 - kontroly zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti a efektívnosti postupu spoločnosti BPM, s. r. o. (resp. nástupníckej spoločnosti MBB, a. s.) pri prevode vlastníctva bytov v bytovom dome Severná ulica 5, ktoré boli pôvodne určené ako nájomné byty pre mladé rodiny.**

### **M e s t s k é   z a s t u p i t e ľ s t v o**

#### **I. b e r i e   n a   v e d o m i e**

Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 10/2021 - kontroly zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti a efektívnosti postupu spoločnosti BPM, s. r. o. (resp. nástupníckej spoločnosti MBB, a. s.) pri prevode vlastníctva bytov v bytovom dome Severná ulica 5, ktoré boli pôvodne určené ako nájomné byty pre mladé rodiny.

**Hlavný kontrolór  
Mesta Banská Bystrica**

**SPRÁVA  
HLAVNÉHO KONTROLÓRA  
O VÝSLEDKU KONTROLY  
č. 10/2021**

Na základe poverenia hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica zo dňa 29. 06. 2021 (poverenie č. 10/2021) začali dňa 29. 06. 2021 zamestnanci útvaru hlavného kontrolóra

**kontrolu č. 10/2021** - kontrolu zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti a efektívnosti postupu spoločnosti BPM, s. r. o. (resp. nástupníckej spoločnosti MBB, a. s.) pri prevode vlastníctva bytov v bytovom dome Severná ulica 5, ktoré boli pôvodne určené ako nájomné byty pre mladé rodiny.

Kontrola bola vykonaná v súlade s § 18d zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, plánom kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica na 1. polrok 2021, ktorý bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. 652/2020 - MsZ zo dňa 8. decembra 2020 a §§ 20 až 27 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vzhľadom k tomu, že kontrolou boli zistené nedostatky kontrolná skupina z vykonanej kontroly vyhotovila v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite dňa 22. 10. 2021 návrh správy z kontroly č. 10/2021, v ktorom určila kontrolovanému subjektu lehotu na:

- podanie námietok k zisteným nedostatkom a predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení,
- splnenie prijatých opatrení.

Návrh správy z kontroly č. 10/2020 bol osobne odovzdaný kontrolovanému subjektu na oboznámenie dňa 25. 10. 2021.

Kontrolovaný subjekt bol zároveň poučený o možnosti podať písomné námietky k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a tiež k lehote na splnenie prijatých opatrení do 29. 10. 2021. Keďže kontrolovaný subjekt v stanovenej lehote nepodal námietky, kontrolná skupina má za to, že navrhované opatrenia akceptoval. Následne kontrolná skupina pristúpila k spracovaniu tejto správy z kontroly č. 10/2021.

Kontrolovaným subjektom bola mestom zriadená obchodná spoločnosť, MBB, a. s., oznámenie o začatí kontroly bolo zaslané kontrolovanému subjektu dňa 29. 06. 2021.

Cieľom kontroly bolo preveriť zákonnosť, účinnosť, hospodárnosť a efektívnosť postupu spoločnosti BPM, s. r. o. (resp. nástupníckej spoločnosti MBB, a. s.) pri prevode vlastníctva bytov v bytovom dome Severná ulica 5, ktoré boli pôvodne určené ako nájomné byty pre mladé rodiny.

Kontrolná skupina v rámci predmetu kontroly preverovala dodržanie schválených podmienok pri prenajímaní bytov a následného odpredaja týchto bytov do osobného vlastníctva.

Kontrola bola vykonaná na základe dokladov a dokumentov predložených kontrolovaným subjektom:

- koncesná zmluva na stavebné práce v spojení so Zmluvou o nájme bytov a nebytových priestorov č. 92/2013/CEZ-JU spolu s dodatkom č. 1, dohoda o urovnaní a o vysporiadaní sporných nárokov,
- výpis z listu vlastníctva č. 8307,
- odstúpenie od Koncesnej zmluvy na stavebné práce v spojení so Zmluvou o nájme bytov a nebytových priestorov č. 92/2013/CEZ-JU,
- nájomné a kúpne zmluvy na vybrané byty,
- doklady potvrdzujúce splnenie schválených podmienok na pridelenie nájomných bytov pri vybraných bytoch,
- stanovenie kúpnej ceny jednotlivých bytov a príslušenstva k bytom,
- zápisy zo zasadnutí dozornej rady spoločnosti BPM, s. r. o..

Kontrolovaný subjekt uzavrel dňa 24. 10. 2013 Koncesnú zmluvu na stavebné práce v spojení so zmluvou o nájme bytov a nebytových priestorov č. 92/2013/CEZ-JU so spoločnosťou PRIMA INVEST, spol. s r. o., Bakossova 30, 974 01 Banská Bystrica (ďalej len „koncesionár“). Cieľom bolo vykonať zmenu stavby v súlade s realizačným projektom, s cieľom vytvoriť v nehnuteľnosti na ulici Severná 5, Banská Bystrica, 30 bytov, ďalej k nim prislúchajúce spoločné priestory a 3 nebytové priestory. Protiplnením za stavebné práce, ktoré koncesionár vykonal na vlastné náklady, bolo právo koncesionára ako nájomcu, aby počas 16,5 roka, dal za odplatu do podnájmu fyzickým a právnickým osobám, ktorých výber schválil kontrolovaný subjekt.

Vzhľadom na neplnenie zmluvných podmienok koncesionára, kontrolovaný subjekt odstúpil od zmluvy č. 92/2013/CEZ-JU, čo oznámil koncesionárovi listom zo dňa 02. 10. 2014.

Zo strany kontrolovaného subjektu boli odkontrolované vyčíslené hodnoty a rozsah vykonaných prác. Následne boli podpísané preberacie protokoly o odovzdaní a prevzatí nedokončeného diela spolu so Súhrnným listom stavby, súpisom vykonaných prác.

Kontrolovaný subjekt schválil podmienky na prenájom bytov. Podmienky boli prerokované na zasadnutí Dozornej rady kontrolovaného subjektu konaného dňa 13. 11. 2014.

Záujemcovia museli splňať nasledovné podmienky (príloha 1):

- a) predložiť platnú pracovnú zmluvu na dobu neurčitú,
- b) potvrdenie o výške príjmu za posledné 3 mesiace,
- c) čestné prehlásenie, že záujemca nevlastní nehnuteľnosť na území SR určenú na bývanie,
- d) trvalý pobyt na území BB,
- e) vek do 35 rokov,
- f) zaplatiť administratívny poplatok.

Kontrolná skupina si vyžiadala, výberovým spôsobom, nájomné zmluvy č.: 119/2014/CEZ-JU, 03/2015/CEZ-JU, 19/2015/CEZ-JU, 25/2015/CEZ-JU, 33/2015/CEZ-JU, 69/2015/CEZ-JU a 115/2015/CEU-JU, pri ktorých preverila splnenie podmienok záujemcu na pridelenie bytu do nájmu.

Podklady ku kontrole boli zaslané listom č. 256/2021 dňa 12. 08. 2021. K nájomným zmluvám č.: 19/2015/CEZ-JU a 115/2015/CEZ-JU neboli doručené všetky podklady z dôvodu, že neboli dohľadane z dôvodu sťahovania dokladov pri zlúčení spoločností BPM, s. r. o. a MBB, a. s..

Kontrolou boli zistené nasledovné skutočnosti (príloha 2a-b):

Číslo nájomnej zmluvy	Byt č.	porušenie podmienky	
		trvalý pobyt na území BB	vek do 35 rokov
119/2014/CEZ-JU	22	áno	áno
03/2015/CEZ-JU	25	áno	-
19/2015/CEZ-JU	17	áno	-
25/2015/CEZ-JU	28	áno	áno
33/2015/CEZ-JU	5	áno	-
69/2015/CEZ-JU	27	áno	-
115/2015/CEU-JU	6	áno	-
05/2015/CEZ-JU	15	áno	áno

### Kontrolné zistenie č. 1.

Kontrolná skupina konštatuje porušenie schválených podmienok pri prideľovaní nájomných bytov a to tým, že zo strany kontrolovaného subjektu neboli dodržané stanovené podmienky na pridelenie nájomného bytu ako trvalý pobyt v Banskej Bystrici a vek do 35 rokov.

Odpredaj nájomných bytov.

V nájomných zmluvách bola umožnená možnosť odkúpenia bytu do vlastníctva. Doba užívania bytu v nájme bola stanovená na obdobie minimálne 3 rokov.

Vzhľadom na zlú finančnú situáciu kontrolovaného subjektu došlo k odpredajom nadobudnutých nájomných bytov aj napriek podmienky odpredaja, až po uplynutí lehoty 3 rokov.

Na základe písomného Rozhodnutia jediného spoločníka spoločnosti, Mesta Banská Bystrica, vykonávajúc v zmysle § 132 Obchodného zákonníka pôsobnosť valného zhromaždenia spoločnosti BPM, s. r. o. začal kontrolovaný subjekt predaj bytov a nebytových priestorov na Severnej ulici 5 v Banskej Bystrici. Kúpne zmluvy mali byť uzatvorené v zmysle § 588 Občianskeho zákonníka.

Konateľ spoločnosti bol zviazaný dozornou radou spoločnosti k spracovaniu ceny pre

prípadný odpredaj nájomných bytov. Ten bol spracovaný a predložený dozornej rade.

V zmysle pokynov konateľa spoločnosti, predaj bytu vrátane príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu k pozemku bol ponúknutý každému vtedajšiemu nájomníkovi.

Na ponuku odkúpenia pristúpili do 28. 12. 2015 len štyria nájomníci, ostatní ponuku odmietli vzhľadom na neprijateľnú výšku predajnej ceny.

Kontrolou bolo zistené, že bol odpredaný:

- byt č. 17 – kúpna zmluva č. 129/2015/CEZ-JU, zo dňa 18. 11. 2015,
- byt č. 18 – kúpna zmluva č. 118/2015/CEZ-JU, zo dňa 10. 11. 2015,
- byt č. 23 – kúpna zmluva č. 99/2015/CEZ-JU, zo dňa 10. 09. 2015,
- byt č. 24 – kúpna zmluva č. 80/2015/CEZ-JU, zo dňa 23. 07. 2015.

Kontrolou bolo ďalej zistené, že byty č.: 1-16, č.: 19-22, č.: 25-30 a nebytové priestory č.: 1 a 2 spolu s pozemkami boli prevedené na nového vlastníka (PRIMA INVEST, s. r. o.) formou priameho predaja za hodnotu preinvestovaných prostriedkov na ich prestavbu spoločnosťou PRIMA INVEST, s. r. o., na základe kúpnej zmluvy č. 139/2015, zo dňa 29. 12. 2015, v celkovej hodnote 2 112 812,60 € vrátane DPH.

Kúpna cena bola stanovená v zmysle čl. II. bod 7 Dohody o urovaní a o vysporiadaní sporných nárokov zo dňa 03. 12. 2014 medzi kontrolovaným subjektom a spoločnosťou PRIMA INVEST, s. r. o..

Po rokovaníach kontrolovaného subjektu so spoločnosťou PRIMA INVEST, s. r. o. došlo k dohode o odpredaji 26 bytov a 2 nebytových priestorov v bytovom dome Severná 5, Banská Bystrica. V kúpnej zmluve bol dohodnutý spôsob úhrady dohodnutej sumy a to zápočtom časti sumy a časti bezhotovostným prevodom.

Napriek vyššie uvedeným dôvodom odpredaja bytov (platobná neschopnosť) kontrolná skupina má za to, že odpredaj nájomných bytov a nebytových priestorov v prospech spoločnosti PRIMA INVEST, s. r. o. nemal prebehnúť formou priameho predaja, ale formou obchodnej súťaže, resp. minimálne za cenu stanovenú znaleckým posudkom (stanovením všeobecnej hodnoty majetku v zmysle Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku).

Vzhľadom na skutočnosť, že spoločnosť MBB, a. s., ako nástupnícka organizácia, prevzala činnosti vykonávané kontrolovaným subjektom (BPM, s. r. o.) v súvislosti so správou majetku, kontrolná skupina navrhuje nasledovné odporúčania vyplývajúce zo zistených nedostatkov.

#### **Návrh odporúčaní na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku:**

- dodržiavať schválené podmienky na prenájom, resp. na odpredaj nájomných bytov,
- odpredaj majetku vykonávať formou obchodnej súťaže, resp. podľa znaleckého posudku (stanovenia všeobecnej hodnoty majetku).

## **Zoznam podkladov preukazujúcich zistené nedostatky:**

1. Príloha č. 1 – Zápis zo zasadnutia dozornej rady BPM, s. r. o. konaného dňa 13. 11. 2014,
2. Príloha č. 2a - Výpis z centrálnej evidencie zmlúv (rok 2014 – 2015),  
Príloha č. 2b – Žiadosti o pridelenie bytu.

Správa z kontroly č. 10/2021 bola vypracovaná dňa 02. 11. 2021 a jej zaslaním kontrolovanému subjektu dňa 03. 11. 2021 bola kontrola ukončená.

V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov predkladám mestskému zastupiteľstvu túto správu o výsledku z kontroly č. 10/2021.

Banská Bystrica 05. 11. 2021

Ing. Ján Šabo  
hlavný kontrolór  
Mesta Banská Bystrica