

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V BANSKEJ BYSTRICI

Číslo:

Materiál na 2. zasadnutie
Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici
dňa 13. decembra 2022

K bodu: Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 15/2022 - plnenia opatrení prijatých na odstránenie nedostatkov zistených kontrolou č. 10/2021 - kontrolou 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: PhDr. Ivan Holík, 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. 15/2022

Počet strán: 5

V Banskej Bystrici, dňa: 14. 11. 2022

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. 15/2022 kontroly plnenia opatrení prijatých na odstránenie nedostatkov zistených kontrolou č. 10/2021 - kontrolou 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

Správu hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 15/2022 - kontroly plnenia opatrení prijatých na odstránenie nedostatkov zistených kontrolou č. 10/2021 - kontrolou 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.



SPRÁVA HLAVNÉHO KONTROLÓRA O VÝSLEDKU KONTROLY č. 15/2022

(v zmysle § 18f, ods. 1 písm. d) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov).

Na základe poverenia hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica zo dňa 12. 9. 2022 (poverenie č. 15/2022) začali dňa 12. 9. 2022 zamestnanci útvaru hlavného kontrolóra kontrolu č. 15/2022 - plnenia opatrení prijatých na odstránenie nedostatkov zistených kontrolou č. 10/2021 - kontrolou 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 2. polrok 2022 schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Banská Bystrica č. 1123/2022 – MsZ zo dňa 21. 6. 2022 a §§ 20 až 27 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Kontrolovaným subjektom bola mestom zriadená obchodná spoločnosť, MBB, a. s., oznámenie o začatí kontroly bolo zaslané kontrolovanému subjektu dňa 12. 9. 2022.

Cieľom kontroly bolo preveriť a vyhodnotiť skutočný stav plnenia opatrení prijatých kontrolovaným subjektom, ktorými malo dôjsť k odstráneniu nedostatkov zistených pri výkone kontroly č. 10/2021, ktorej predmetom 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.

Kontrola č. 10/2021 bola začatá 29. 6. 2021 a následne ukončená 3. 11. 2021. Vzhľadom k tomu, že vykonanou kontrolou boli zistené nedostatky a kontrolovaný subjekt v stanovenej lehote nepodal námietky, kontrolná skupina mala za to, že navrhované opatrenia akceptoval. S výsledkom kontroly bolo dňa 7. 12. 2021 oboznámené Mestské zastupiteľstvo Mesta Banská Bystrica (prijaté uznesenie č. 948/2021-MsZ).

Kontrolná skupina sa v rámci predmetu kontroly č. 15/2022 zamerala na dodržanie schválených podmienok pri prenajímaní a odpredaji bytov v bytových domoch, ktoré sú od ukončenia kontroly č. 10/2021 vo vlastníctve spoločnosti MBB, a. s.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že spoločnosť MBB, a. s. na základe výpisu z katastra nehnuteľnosti v súčasnosti nedisponuje vlastníckym právom na bytový dom na Severnej ulici 5 (LV č. 8307).

V priebehu kontroly sa pri overovaní skutočností vychádzalo najmä z nasledovných všeobecne záväzných právnych predpisov a interných predpisov:

- zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“),
- zákon č. 443/2010 Z. z. zákona o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“),
- Všeobecne záväzné nariadenie mesta Banská Bystrica č. 5/2019 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica v znení Všeobecne záväzného nariadenia mesta Banská Bystrica č. 7/2021, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 5/2019 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica, (ďalej len spoločne „VZN č. 5/2019“),
- zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“).

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

- zoznam uzatvorených nájomných zmlúv s uvedením údajov o žiadateľoch o nájomné byty za rok 2022,
- zmluva o nájme bytu č. 258/2022/CRZ, žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájomný byt postavený s podporou ŠFRB, oznámenie o príjmoch k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy,
- zmluva o nájme bytu č. 310/2022/CRZ, informácie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na nájomný byt postavený s podporou ŠFRB, oznámenie o príjmoch k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy,
- zmluva o nájme bytu č. 410/2022/CRZ, informácie o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy, žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájomný byt postavený s podporou ŠFRB, oznámenie o príjmoch k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy,
- zmluva o nájme bytu č. 502/2022/CRZ, žiadosť o poskytnutie bytu do nájmu, žiadosť o vyjadrenie k prenájmu bytu, odpoveď Mesta Banská Bystrica k žiadosti o vyjadrenie k prenájmu bytu, vyjadrenie k odpovedi, príjmové pokladničné doklady č. 9330/2022, 9331/2022, 9332/2022,
- zmluva o nájme bytu č. 507/2022/CRZ, informácie o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy, žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájomný byt postavený s podporou ŠFRB, oznámenie o príjmoch k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy.

Na základe predložených dokladov kontrolná skupina konštatuje, že kontrolovaný subjekt vlastní, prenajíma a spravuje byty vo vlastných nájomných bytových domoch postavených z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) na uliciach Medená 1, 3, 5, 7, 9, 11, Rudohorská 27 a Kráľovohofská 20 – 22 a vlastní, prenajíma a spravuje nájomné byty nižšieho štandardu na Internátnej 12 vymedzené v zákone č. 443/2010, ktoré boli postavené s podporou ŠFRB.

Platné podmienky pridelovania bytov vo vyššie uvedených bytových domoch upravuje VZN č. 5/2019 v platnom znení.

Overením skutočného stavu plnenia prijatých opatrení kontrolovaným subjektom, kontrolná skupina konštatuje nasledovné:

- **plnenie prijatých opatrení č. 1 – dodržiavať schválené podmienky na prenájom, resp. na odpredaj nájomných bytov.**

Kontrolná skupina konštatuje, že kontrolovaný subjekt prenajíma nájomné byty v bytových domoch postavených z prostriedkov ŠFRB, ktorých je vlastníkom a jeho povinnosťou je uzatvárať nájomné zmluvy na nájomné byty so žiadateľom o nájomné byty v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. a výhradne po súhlasnom stanovisku zo strany Mesta Banská Bystrica v súlade s VZN č. 5/2019. Podmienky na prenájom bytov schvaľuje príslušné oddelenie MsÚ Banská Bystrica, pričom žiadosti záujemcov o prenájom bytu sú posudzované v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. a v zmysle platného VZN č. 5/2019. Príslušné oddelenie MsÚ Banská Bystrica vedie samostatnú evidenciu žiadateľov podľa druhu nájomných bytov uvedených v § 1 ods. 1 VZN č. 5/2019. V prípade uvoľnenia nájomného bytu a po súhlasnom stanovisku zo strany Mesta Banská Bystrica uzavrie kontrolovaný subjekt s budúcim nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú v zmysle podmienok stanovených vo VZN č. 5/2019.

Vykonanou kontrolou bol zistené, že kontrolovaný subjekt je vlastníkom desiatich nájomných bytov (byt č. 5 na ulici Trieda SNP 29, byt č. 4 na ulici Švantnerova 3, byt č. 12 na ulici Magurská 59, byt č. 23 na ulici Ďumbierska 28, byt č. 11 na ulici Gerlachovská 7, byt č. 6 na ulici Starohorská 8, byt č. 12 na ulici Starohorská 8, byt č. 10 na ulici Nám. Ľ. Štúra 14, byt č. 5 na ulici Orenburská 5, byt č. 17 na ulici THK 40) nachádzajúcich sa v bytových domoch, v ktorých boli byty odpredávané v súlade so zákonom o vlastníctve bytov. Platné podmienky na odpredaj bytov sú upravené v § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, pričom kontrolou bolo zistené, že v kontrolovanom období neboli na uvedené byty uzavreté žiadne nájomné zmluvy.

Kontrolná skupina preverila ňou náhodne vybrané nájomné zmluvy a skonštatovala dodržiavanie podmienok uzatvárania nájomných zmlúv v zmysle VZN č. 5/2019 a v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z.

Prehľad odkontrolovaných zmlúv

Zmluva o nájme	Žiadosť o opakované uzatvorenie NZ zo strany nájomcu	Doba nájmu	Vyjadrenie mesta BB k opakovanému uzatvoreniu NZ
č. 258/2022/CRZ Rudohorská 27	áno	01. 05. 2022 - 30. 04. 2025	áno
č. 310/2022/CRZ Medená 3	áno	05. 07. 2022 - 30. 06. 2025	áno
č. 421/2022/CRZ Rudohorská 27	áno	01. 07. 2022 - 30. 06. 2023	áno
č. 502/2022/ CRZ Medená 9	-	26. 08. 2022 - 25. 08. 2023	uzatvorenie NZ v zmysle § 12 ods. 6 zákona č. 443/2010 Z. z.
č. 507/2022/CRZ Kráľovohoľská 21	áno	01. 11. 2022 - 31. 10. 2023	áno

Kontrolná skupina zároveň osobitne preverila dodržanie podmienok prenájmu na nájomný byt č. E/10 v bytovom dome na Medenej ulici č. 9, Banská Bystrica postavenom z prostriedkov ŠFRB. Kontrolovaný subjekt uzatvoril nájomnú zmluvu so žiadateľom o nájomný byt v zmysle § 12 ods. 6 zákona č. 443/2010 Z. z., ktorý umožňuje vlastníkovi uzatvoriť nájomnú zmluvu, v prípade ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. (oprávnená fyzická osoba, ktorej je poskytované sociálne bývanie), aj s inou fyzickou osobou a to najviac na jeden rok.

Predmetný nájomný byt bol prenajatý v zmysle vyššie uvedeného zákona na základe žiadosti žiadateľa o poskytnutie bytu do nájmu, následnej žiadosti kontrolovaného subjektu o vyjadrenie k prenájmu bytu zo strany Mesta Banská Bystrica a odpovede Mesta Banská Bystrica, že v poradovníku žiadateľov na prenájom nájomných bytov, postavených z prostriedkov ŠFRB, neeviduje žiadateľa o uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmetný nájomný byt. Nájomná zmluva bola uzatvorená na obdobie jedného roka (26. 8. 2022 - 25. 8. 2023) po preukázaní skutočnosti, že žiadateľ má uhradené všetky záväzky voči Mestu Banská Bystrica.

Kontrolovaný subjekt v procese posudzovania nájmu vychádzal zo skutočnosti, že šesťizbový byt č. 10 na Medenej ulici č. 9 v Banskej Bystrici, nachádzajúci sa na 4. – 5. nadzemnom podlaží, nebol obsadený nájomcom od 1. 7. 2021, v dôsledku čoho vznikali kontrolovanému subjektu náklady za služby spojené s udržiavaním bytu, ktoré kontrolovaný subjekt znášal ako vlastník. V predchádzajúcom období záujemcovia ponuku nájmu uvedeného bytu odmietli z dôvodu mesačnej platby za užívanie bytu vo výške cca 750 eur a finančnej zábezpeky vo výške 3 242,48 eur.

Kontrolná skupina konštatuje dodržanie podmienok prenájmu šesťizbového bytu v zmysle § 12 ods. 6 zákona č. 443/2010 Z. z.

- **plnenie prijatých opatrení č. 2 - odpredaj majetku vykonávať formou obchodnej súťaže, resp. podľa znaleckého posudku (stanovenia všeobecnej hodnoty majetku).**

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt v kontrolovanom období neuzatvoril žiadnu zmluvu o odpredaji nájomného bytu.

Vzhľadom k tomu, že kontrolou neboli zistené nedostatky, kontrolná skupina z vykonanej kontroly vyhotovila v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite dňa 14. 11. 2022 správu z kontroly č. 15/2022 a zaslaním tejto správy kontrolovanému subjektu dňa 14. 11. 2022 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 kontroly č. 15/2022.

V Banskej Bystrici: 14. 11. 2022

PhDr. Ivan Holík
hlavný kontrolór mesta
Mesto Banská Bystrica