



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

Č.j. 6136/2021/Bar

SPRÁVA č. 4/2021 o výsledku vykonanej kontroly

V zmysle ustanovení § 18f ods. 1 písm. h) a § 18d ods. 2 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 6 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v zmysle Plánu hlavnej kontrolórky Mesta Hnúšťa na 2. polrok 2020 schváleného a doplneného uznesením MsZ č. 16/309/2020 zo dňa 30.06.2020, vykonala hlavná kontrolórka kontrolu **zameranú na:**

➤ kontrolu evidencie nájomného za byty vo vlastníctve mesta Hnúšťa, nedoplatky, evidencia dlžníkov a spôsob riešenia vzniknutých nedoplatkov na mestských bytoch

Termín výkonu kontroly: od 02.06.2021 do 13.08.2021 (prerušenie RD)

Povinná osoba: Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o., ul. Hlavná č. 378, Hnúšťa

Kontrolované obdobie: rok 2020

Predložené doklady ku kontrole

1. Účtovné výkazy k 31.12.2019 a k 31.12.2020
2. Evidencia pohľadávok evidovaných k mestským bytom v správe MsBP k 31.12.2019 a k 31.12.2020
3. Zmluva o výkone správy zo dňa 09.08.2010
4. Evidencia a prehľad mestských bytov v správe MsBP Hnúšťa
5. Nájomné zmluvy nájomníkov v mestských bytoch výberovým spôsobom
6. Ročné zúčtovania k 31.12.2019 a k 31.12.2020 nájomného za mestské byty
7. Zoznam nedoplatkov za bytové domy v správe MsBP k 31.12.2020

Zákonné ustanovenia

1. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
2. Zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov
3. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
4. Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
5. Zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania
6. Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní
7. Zákon č. 513/1991 Zb. obchodný zákonník
8. Zákon o dani z príjmov č. 595/2003 Z. z. v úplnom znení
9. Opatrenie MF SR č. 23054/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov

Interné predpisy:

1. VZN č. 145/2019 o spôsobe pridelenia nájomných bytov s prílohami (žiadosť o pridelenie bytu, čestné prehlásenie, potvrdenie o tom, že žiadateľ/-ka nemá voči Mestu Hnúšťa nedoplatky na daniach a poplatkoch, žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy)

Hlavný kontrolór pri výkone kontrolnej činnosti postupuje podľa pravidiel, ktoré ustanovuje osobitný zákon, ktorým je v súčasnosti zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (resp. §§ 20 až 27 ako základné pravidlá kontroly podľa citovaného zákona).



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

2. Všeobecné údaje o kontrolovanom subjekte – založenie a vznik spoločnosti

Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o. (ďalej len „MsBP“ alebo „spoločnosť“) je obchodnou spoločnosťou zapísanou v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, vložka č. 6198/S zo dňa 1.1.2000. Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou vyhotovenou vo forme notárskej zápisnice Nz 51/99 zo dňa 6.12.1999, podľa §§ 56 až 75, § 105 až 153 zákona č. 513/1991 Zb. .

Predmetom činnosti MBP:

- elektroinštalácia
- výroba, inštalácia a opravy ústredného kúrenia a vetrania
- vodoinštalatérstvo
- prenájom nehnuteľnosti a poskytovanie iných než základných služieb spojených s prenájomom v rozsahu voľných živností
- sprostredkovanie obchodu, služieb a výroby
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- **správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností**

V zmysle Čl. IX Zakladateľskej listiny a Čl. 6 Stanov orgány spoločnosti sú:

- valné zhromaždenie
- konateľ
- dozorná rada

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločnosti. Pôsobnosť valného zhromaždenia vykonáva zakladateľ spoločnosti prostredníctvom primátora mesta Hnúšťa t.j. primátor mesta je jediný člen valného zhromaždenia. Všetky rozhodnutia primátor mesta Hnúšťa vykonáva po prerokovaní s dozornou radou. Funkčné obdobie valného zhromaždenia je zhodné s funkčným obdobím primátora mesta Hnúšťa.

Konateľ – v zmysle Čl. 8 „Stanov MBP“ štatutárnym a výkonným orgánom spoločnosti je jeden konateľ, ktorý je v pracovno-právnom vzťahu s s.r.o.. Konateľa menuje a odvoláva primátor mesta po odsúhlasení mestským zastupiteľstvom. Funkčné obdobie konateľa je na dobu neurčitú.

Dozorná rada volí ju valné zhromaždenie v počte 5 (päť) členov. Členmi dozornej rady sú (piati) poslanci Mestského zastupiteľstva. Funkčné obdobie dozornej rady je zhodné s funkčným obdobím mestského zastupiteľstva. Dozorná rada zasadá podľa potreby – najmenej 2x v roku.

Vklad majetku a majetkových práv mesta do obchodnej spoločnosti

Mesto Hnúšťa, ako jediný spoločník v zmysle zakladateľskej listiny, vložil do základného imania spoločnosti spolu 1 737 215 EUR, z toho peňažný vklad tvorí 6 638,78 EUR a nepeňažný vklad je vo výške 1 730 576,22 EUR. Kontrolou bolo zistené, že počas existencie obchodnej spoločnosti bolo základné imanie zvyšované uznesením zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Hnúšti č. 45/2005 zo dňa 28.12.2005 (nepeňažný vklad kotolne v sume 9 090 000 Sk a hnuťelný majetok strojné zar. kotolne v sume 32 459 648 Sk), uznesením zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Hnúšti č. 214/2008 zo dňa 26.03.2008 (nepeňažný vklad – administratívna budova a elektro dielňa v sume 1 570 000 Sk) a uznesením zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Hnúšti č. 538/2010 zo dňa 24.06.2010 (nepeňažný vklad v sume 299 254,74 EUR - dom služieb s.č. 186, RD Pavlík s.č. 132 Hačava, RD Grlačka s.č. 51 Hačava, RD Banická s.č. 244, RD Banická s.č. 245).

Dňa 9.8.2010 bola podpísaná „**Zmluva o výkone správy**“ uzavretá podľa § 51 Občianskeho zákonníka a § 8 Zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov“. Zmluva bola podpísaná za Mesto Hnúšťa primátorom mesta (vlastník nehnuteľností) a za správcu konateľom Mestského bytového podniku Hnúšťa, s.r.o. Zmluvou o výkone správy prešli do správy Mestského bytového podniku Hnúšťa, s.r.o. nasledovné bytové domy:

- Štúrova 115 – 4 byty
- Štúrova 116 – 4 byty
- Štúrova 117 - 4 byty
- Štúrova 118 - 4 byty
- Kpt. Nálepku 135 - 4 byty
- Kpt. Nálepku 136 - 3 byty



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

- Kpt. Nálepku 137 - 1 byt
- Švermova 193 - 2 byty
- Clementisa 197 – 11 bytov
- Clementisa 198 – 2 byty
- Clementisa 200 – 8 bytov
- Školská 223 – 0 bytov
- Školská 225 – 48 bytov – nájom MsBP
- Clementisa 250 – 20 bytov – nájom MsBP
- SNP 441 – 1 byt

Pri nájomných bytoch, ktorých je vlastníkom Mesto Hnúšťa MBP predkladá výstupy z evidencie na zaúčtovanie do účtovníctva mesta. Pri bytoch, ktoré má MsBP v nájme od mesta platí pravidelný mesačný nájom na základe nájomnej zmluvy.

MBP mal uzatvorené „Zmluvy o výkone správy“ pre bytové domy s vlastníkami bytov v zmysle § 8 zákona NR SR č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov. Ku každej zmluve a jej dodatku bol priložený podpísaný zoznam vlastníkov bytov.

3. Evidencie nájomného za byty vo vlastníctve mesta Hnúšťa, nedoplatky, evidencie dlžníkov a spôsob riešenia vzniknutých nedoplatkov na mestských bytoch

MsBP vedie účtovníctvo prostriedkami výpočtovej techniky a to programu DOMUS firmy Anasoft Bratislava. Od 1.1.2018 MsBP zmenil spôsob účtovania a účtuje v dvoch moduloch s rozlíšenou analytikou:

1. domy, ktoré má v majetku a domoch, ktoré má v prenájme a Dom služieb
2. bytové domy – t.j. domy v osobnom vlastníctve, nájomné byty a **byty vo vlastníctve mesta**

MsBP vedie evidenciu za nájomné byty vo vlastníctve mesta Hnúšťa a to:

- predpis na poistné, vodu, základné nájomné, správu bytu, fond, osvetlenie pre jednotlivé byty v bytových domoch,
- predpis nedoplatkov za byty v bytových domoch, ktorých je vlastníkom mesto,
- počiatočné stavy pohľadávok mesta k nájomníkom bytov, ktoré sú vo vlastníctve mesta, predpis, platba a ročné zúčtovanie
- evidenciu dohôd o splátkach dlhu, platobných poukazov vydaných súdom, exekučných rozhodnutí

V nižšie uvedených tabuľkách sú uvedené údaje o jednotlivých bytoch, ktorých je vlastníkom mesto, ktoré na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 09.08.2010 a jej dodatku č. 1 poverilo MsBP výkonom správy mestských bytov.

Údaje sa týkajú ročných zúčtovaní, predpisu nájomného a konečných stavov, prehľadu dlžníkov a postupu pri vymáhaní pohľadávky.

Prehľad najvyšších pohľadávok (bytové) podľa jednotlivých dlžníkov po zúčtovaní rok 2019 a 2020 :

DOM	Obyvateľ domu	Zostatok k 31.12.2019	Predpis	Ost.platby	Roč.vyúčt. Za rok 2019	Zostatok k 31.12.2020	Roč.vyúčt. za rok 2020	
Štúrova								
115	S.M	-0,09	-603,24	350,88	252,45	0,00	202,16	
115	C.L.	-60,28	-543,24	603,24	-127,42	-127,70	-272,90	
115	R.I.	7,62	-494,40	476,40	11,33	0,95	-56,19	
115	S.M.	-970,31	-481,32	390,00	98,08	-963,55	42,04	Dohoda o splátkach
Štúrova								
116	S.M.	-716,48	-462,78	512,78	38,50	-627,98	-30,47	Dohoda o splátkach
116	S.J.	-183,52	-691,26	527,59	226,73	-120,46	152,01	
116	K.A.	-343,79	-516,66	520,48	52,13	-287,84	-22,59	
116	G.M.	-57,82	-516,78	441,72	132,88	0,00	69,64	
Štúrova								



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

117	G.J.	-1 206,37	-429,72	62,00	-39,43	-1 613,52	43,93	Exekúcia – neplatí (nemá príjem)
117	O.L.	-1 241,00	-349,92	142,01	-78,74	-1 527,65	71,72	Exekúcia – neplatí (nemá príjem)
117	B.A.	-2 457,91	-609,60	530,60	140,57	-2 396,34	285,28	Dohoda o splátkach
117	G.J.	-957,09	-414,48	0,00	-14,30	-1 385,87	13,05	Exekúcia – neplatí (nemá príjem)
Stúrova								
118	B.O.	-16,26	-390,18	125,00	41,85	-239,59	111,56	
118	K.E.	-1 209,86	-512,88	148,47	-121,25	-1 695,52	138,85	Exekúcia – neplatí (nemá príjem)
118	S.I.	272,78	-511,38	181,89	22,30	-34,41	95,01	
118	F.E.	-1 051,27	-534,36	300,26	146,08	-1 139,29	25,57	Exekúcia – neplatí (nemá príjem)
Hačava								
132	L.Z.	-784,83	-293,40	0,00	114,30	-963,93	106,00	Exekúcia – neplatí (nemá príjem)
132	T.D.	-483,99	-392,64	82,70	114,30	-679,63	106,00	Exekúcia – neplatí (nemá príjem)
Kpt. Nálepku								
135	G.M.	0,68	-174,24	174,24	3,20	3,88	-6,80	
135	G.M.	0,68	-174,24	174,24	3,20	3,88	-6,80	
135	B.M.	0,68	-421,44	282,62	137,78	-0,36	145,65	
135	B.M.	0,38	-181,44	175,00	-62,22	-68,28	-94,35	
136	M.V.	-1 155,85	-320,40	142,00	144,73	-1 189,52	140,86	Exekúcia - vystahovaný
136	B.V.	-92,54	-393,84	203,46	132,39	-150,53	35,48	
136	B.T.	-0,24	-295,16	216,02	79,38	0,00	15,26	
137	O.K.	0,00	-476,76	467,46	9,30	0,00	-24,00	
Svermova								
193	C.H.	-6 300,71	-843,72	953,72	-538,96	-6 729,67	-600,37	Plat.rozkaz –spláca, nájom platí pravidelne
193	O.A.	-621,43	-660,72	735,72	-494,28	-1 040,71	-597,57	Plat.rozkaz –spláca, nájom platí pravidelne
Clementisova								
197	VOLNÝ BYT	-48,88	-275,32	252,24	-3,52	-75,48	0,00	
197	K.S.	-6 151,42	-766,20	399,40	-34,16	-6 552,38	-32,73	Plat.rozkaz –spláca, nájom platí pravidelne
197	S.J.	-3 768,69	-853,92	543,30	-31,64	-4 110,95	-30,21	Plat.rozkaz –spláca, nájom platí pravidelne
197	G.M.	-8 217,88	-718,08	142,22	-32,36	-8 826,10	-30,93	Plat.rozkaz –spláca, nájom platí pravidelne
197	J.T.	-0,23	-850,68	900,59	-38,48	11,20	-37,05	
197	L.I.	-66,64	-819,84	700,00	-9,05	-195,53	-34,77	
197	S.J.	-774,83	-850,92	734,60	-34,16	-925,31	-32,72	Nedoplatky spláca, nájom platí pravidelne
197	VOLNÝ BYT	-95,64	-295,84	302,59	-10,55	-99,44	0,00	
197	VOLNÝ BYT	-105,96	-327,04	337,23	-14,07	-109,84	0,00	
197	VOLNÝ BYT	-105,57	-324,88	403,20	-82,20	-109,45	0,00	
197	VOLNÝ BYT	-105,96	-327,04	405,36	-82,20	-109,84	0,00	
198	S.J.	415,28	-1 076,04	477,57	183,19	0,00	122,10	
198	G.J.	0,00	-821,64	867,06	-143,68	-98,26	-38,78	
200	B.A.	0,00	-1 033,68	300,00	108,93	-624,75	45,74	Nedoplatky spláca, nájom platí pravidelne
200	B.E.	-598,50	-1 464,32	740,64	370,26	-951,92	404,33	Súd – platobný rozkaz
200	C.E.	7,78	-1 579,32	957,51	616,76	2,73	708,65	
200	R.Z.	-0,21	-1 109,40	1 001,39	108,22	0,00	86,15	
200	P.J.	0,25	-868,04	575,36	22,24	-270,19	-50,01	
200	B.A.	-514,13	-1 236,80	1 502,29	55,66	-192,98	157,37	
200	T.M.	0,00	-500,00	300,00	0,00	-200,00	37,82	
200	P.A.	-254,82	-1 552,92	756,72	665,15	-385,87	741,51	
Školská								



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

225	F.K.	-304,52	-1 286,03	1 742,21	-44,87	106,79	-93,82	
225	B.P.	0,00	-960,35	975,74	64,26	79,65	-34,42	
225	N.R.	14,91	-1 678,79	1 160,00	234,90	-268,98	191,36	
225	L.Z.	-118,20	-1 418,75	1 185,90	232,50	-118,55	251,63	
225	D.P.	-323,60	-1 310,75	905,06	512,94	-216,35	445,12	
225	K.I.	12,60	-1 238,75	1 088,76	149,64	12,25	106,06	
225	B.Z.	130,00	-1 560,00	1 232,63	197,37	0,00	87,50	
225	O.A.	6,23	-1 309,67	986,94	322,38	5,88	218,27	
225	B.G.	-474,00	-1 422,35	1 428,50	370,33	-97,52	107,46	
225	N.E.	0,00	-1 302,35	1 174,27	127,73	-0,35	72,10	
225	K.A.	0,00	-1 710,35	1 396,19	314,31	0,15	551,89	
225	R.Š.	0,00	-238,55	240,00	0,00	1,45	27,44	
225	S.M.	10,50	-1 422,35	1 041,75	380,25	10,15	338,68	
225	B.J.	12,60	-1 418,75	1 220,89	197,51	12,25	449,57	
225	R.A.	0,00	-1 212,11	914,01	297,75	-0,35	169,69	
225	VOL'NÝ BYT	0,00	-566,91	360,43	0,00	-206,48	0,00	
225	K.E.	0,00	-1 242,35	973,31	268,69	-0,35	213,72	
225	P.I.	0,00	-1 300,20	1 340,34	0,00	40,14	-71,75	
225	K.J.	0,00	-1 492,91	1 105,80	386,76	-0,35	297,38	
225	K.O.	20,00	-1 260,35	1 050,00	149,61	-40,74	90,50	
225	R.G.	-1,00	-1 302,35	1 194,43	112,07	3,15	-110,76	
225	S.E.	0,00	-1 542,35	801,30	226,70	-514,35	135,11	
225	O.V.	0,00	-1 302,35	1 174,52	127,48	-0,35	91,88	
225	H.A.	130,00	-1 560,35	1 239,39	190,61	-0,35	177,10	
225	P.S.	0,00	-210,35	0,00	0,00	-210,35	10,27	
225	U.H.	0,00	-589,55	472,80	0,00	-116,75	29,59	
225	D.L.	0,00	-1 346,03	1 334,33	11,35	-0,35	-151,64	
225	T.A.	10,80	-1 418,75	873,10	547,10	12,25	569,66	
225	P.E.	-228,01	-1 418,75	1 140,00	299,94	-206,82	345,68	
225	R.J.	-104,57	-1 309,67	1 054,50	96,23	-263,51	66,63	
225	C.D.	0,86	-903,95	527,10	182,29	-193,70	153,40	
225	S.J.	0,00	-1 242,35	931,68	310,32	-0,35	201,02	
225	S.J.	-3,15	-1 570,35	1 682,15	-111,38	-2,73	-131,21	
225	S.J.	0,00	-1 514,15	987,73	526,07	-0,35	610,25	
225	P.I.	10,50	-1 542,35	1 151,26	390,74	10,15	248,47	
225	M.M.	12,60	-1 238,75	1 076,68	161,72	12,25	64,91	
225	G.I.	0,00	-1 120,91	1 054,56	66,00	-0,35	-27,03	
225	B.J.	-892,19	-1 309,67	2 201,45	-51,44	-51,85	390,89	
225	N.M.	0,00	-1 178,99	1 012,95	165,69	-0,35	118,96	
225	G.L.	0,00	-1 422,35	1 482,00	-80,23	-20,58	-76,73	
225	VOL'NÝ BYT	0,00	-103,50	0,00	0,00	-103,50	0,00	
225	VOL'NÝ BYT	0,00	-309,52	103,00	0,00	-206,52	0,00	
225	K.M.	-1 469,99	-1 505,87	1 865,00	265,78	-845,08	308,83	
225	Z.A.	-1 576,99	-1 422,35	1 455,00	258,73	-1 285,61	190,87	Plat.rozkaz –spláca, nájom platí pravidelne
225	P.I.	0,00	-1 320,35	1 241,31	78,69	-0,35	99,64	
225	VOL'NÝ BYT	0,00	-360,95	154,47	0,00	-206,48	0,00	
225	H.S.	0,00	-518,55	390,00	0,00	-128,55	106,62	
225	H.J.	0,00	-1 422,35	1 339,82	82,18	-0,35	-74,17	
244	N.O.	-76,40	-914,40	1 012,11	-21,31	0,00	-38,51	
245	VOL'NÝ BYT	0,00	-41,40	0,00	0,00	-41,40	0,00	



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

250	B.K.	-275,39	-2 403,60	2 052,70	313,73	-312,56	150,27	
250	B.D.	-0,60	-1 813,60	1 954,68	-140,48	0,00	-329,25	
250	V.M.	0,00	-910,00	910,00	0,00	0,00	154,55	
250	C.K.	0,00	-1 800,00	2 055,14	-255,14	0,00	164,18	
250	H.M.	0,00	-1 930,00	2 070,00	-81,06	58,94	-680,29	
250	VOLNÝ BYT	-94,32	-573,64	495,42	-19,50	-192,04	0,00	
250	S.L.	-707,98	-1 820,00	2 700,00	-433,87	-261,85	-384,89	
250	S.M.	0,00	-2 040,00	1 720,95	149,05	-170,00	359,20	
250	K.R.	0,00	-775,00	775,00	0,00	0,00	121,66	
250	M.J.	0,00	-2 190,00	2 589,20	-399,20	0,00	-491,66	
250	C.K.	-189,26	-1 933,60	2 296,54	-173,68	0,00	-5,10	
250	J.M.	-903,33	-1 830,00	2 850,30	-550,16	-433,19	-513,38	
250	K.S.	-493,80	-1 408,80	680,00	128,93	-1 093,67	227,98	Spláca, nájom platí pravidelne
250	P.P.	-420,00	-2 520,00	2 750,00	6,32	-183,68	415,58	
250	J.V.	-324,87	-3 003,60	3 113,20	215,27	0,00	222,11	
250	B.M.	0,00	-1 440,00	1 349,28	70,72	-20,00	191,40	
250	R.A.	-1 800,51	-2 055,00	1 980,00	-324,16	-2 199,67	-181,13	Spláca , nájom platí pravidelne
250	R.I.	27,94	-1 800,00	2 214,75	-292,69	150,00	-295,47	
250	B.M.	170,00	-2 040,00	1 870,00	0,00	0,00	482,08	
250	C.A.	5,64	-2 129,76	1 972,18	151,94	0,00	200,14	
441	P.Z.	32,29	-1 221,36	1 062,00	146,11	19,04	43,14	
510	H.R.	0,00	-241,20	241,80	-20,70	-20,10	-58,00	
	SPOLU	-50 190,08	-126 537,46	111 698,28	8 528,04	-56 501,22	8 604,73	

Prehľad najvyšších pohľadávok (bytové) podľa jednotlivých dlžníkov nad 2 000 €:

Priezvisko a meno , ulica a č.d.	Výška pohľadávky k 31.12.2020 €	Stav vo vymáhaní
A.B., Štúrova 117	2 396,34	Dohoda o spätích
H.C., Švermova 193	6 729,67	Súd, platobný rozkaz - spláca, mesačný nájom platí
Z.K., Švermova 193	3 081,73	Dohoda o splátkach
M.G. , Clementisa 197	8 826,10	Súd, platobný rozkaz- spláca, mesačný nájom platí
S.K., Clementisa 197	6 552,38	Súd, platobný rozkaz- spláca, mesačný nájom platí
J.S., Clementisa 197	4 110,95	Súd, platobný rozkaz- spláca, mesačný nájom platí
A.R., Clementisa 250	2 199,67	Spláca, mesačný nájom platí

Ako môžeme vidieť z vyššie uvedenej tabuľky MsBP s pohľadávkami pracuje a vedie si evidenciu pohľadávok podľa bytových domoch a bytoch. Vo väčšom množstve tvoria nedoplatky na nájomnom staré nedoplatky za spotrebu studenej vody do 31.10.2018.

Predpis mesačnej zálohovej úhrady nájmu platný na rok 2020

Bytový dom	Počet bytov	Predpis nájmu na 1 byt v € (priemer)	Nedoplatok k 31.12.2019 v €	Nedoplatok k 31.12.2020	Neobsadené (voľné) byty
Štúrova 115	4	9,11	1 023,06	1 090,30	
Štúrova 116	4	9	1 301,61	1 036,28	
Štúrova 117	4	9	5 862,37	6 923,38	
Štúrova 118	4	9	2 004,61	3 108,81	
Kpt. Nálepku 135	4	9,73	0	60,88	
Kpt. Nálepku 136	3	5,87	1 248,63	1 340,05	
Kpt. Nálepku 137	1	30,14	0	0	
Švermova 193	2	38,90	6 922,38	7 770,38	
Clementisa 197	11	46,27	19441,70	21 103,12	
Clementisa 198	2	35,29	0	98,26	



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

Clementisa 200	8	41,69	1 359,63	2 622,98	
Clementisa 250	20	68,34	5 082,88	4 699,12	3
Školská 223	0	0			
Školská 225	48	37,54	5 124,62	5 003,04	3
SNP 441	1	25,69	0		
SPOLU	116		48 953,41	54 856,60	
Rozdiel – nárast nedoplatkov na nájme : 5 903,19 €					

Ako môžeme vidieť z vyššie uvedených tabuliek nedoplatky za nájom v mestských bytoch v porovnaní s rokom 2019 majú rastúci trend.

Niektoré pohľadávky v bytových domoch poklesli (Clementisova 250, Štúrova 116, Školská 225). Uvedený pokles pohľadávok vznikol z dôvodu odpisu pohľadávky z dôvodu osobného bankrotu.

Predpis platieb na bytový dom:

Bytový dom	Základné nájomné	Voda	Poistné	Komín	Správa	Fondy	Fond údržby	Osvetlenie	SPOLU
Štúrova 115	442,32	1 026	63,48	537,60	-	-	-	-	2 069,40
Štúrova 116	432,00	1 080,60	66,48	552,00	-	-	-	-	2 131,08
Štúrova 117	432,00	722,04	66,48	537,60	-	-	-	-	1 758,12
Štúrova 118	432,00	862,32	66,48	538,80	-	-	-	-	1 899,60
Kpt. Nálepku 135	466,80	240,00	66,72	170,64	-	-	-	-	944,16
Kpt. Nálepku 136	211,40	773,36	66,72	172,00	81,36	44,16	132,84	-	1 482,68
Švermova 193	933,60	946,44	61,20	12,36	74,88	208,80	165,96	-	2 403,24
Clementisa 197	3 437,16	-	166,92	529,20	650,88	555,72	1 989,12	65,88	7 394,88
Clementisa 200	4 002,24	5 783,48	154,44	604,80	344,16	690,72	1 340,16	191,52	13 111,52
Spolu	10 789,56	11 434,20	778,92	3 655,80	1 151,28	1 499,40	3 628,08	257,40	33 194,68

V jednotlivých bytoch sa pohybuje výška platieb za nájom a zálohy za služby napr. na ul. Kpt. Nálepku č. 135 v 2 izbovom byte vo výške 50,24 € mesačne, na ul. Štúrovej č. 117 v 2 izbovom byte vo výške 27,54 € mesačne, na ul. Švermovej č. 193 za 2 izbový byt vo výške 70,31 € mesačne, na ul. Clementisa č. 200 č. za 2 izbový byt vo výške 86,14 € mesačne, na ul. Štúrova 115 za 1 izbový byt vo výške 48,12 € mesačne.

		Predpísaná záloha	Skutočný náklad	Rozdiel +preplatok/-nedoplatok
	Správa	1 151,28	1 151,28	
	Elektrická energia	191,52	24,13	167,39
	Komíny	3 605,40	4 735,00	-1 129,60
	Studená voda	11 434,24	8 594,96	2 839,28
	Nájomné	10 789,56	10 789,56	
	Fond opráv	1 456,56	1 456,56	
	Tvorba fondu opráv za neodpredané byty	2 757,12	2 757,12	
	Tvorba nákladov na údržbu – voľné byty	913,80	913,80	
	Poistné	778,92	778,92	
	Sípo poplatok	70,20	70,20	
	Poštovné	0,00	2,10	-2,10
Komín	Komín	50,40		50,40
Elektrika	Osvetlenie	65,88		65,88
Spolu zvolené objekty		33 264,88	31 273,63	1 991,25



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

Nájomníci spravovaných nepredaných bytov sú zväčša sociálne odkázaní obyvatelia mesta, ktorí majú problém uhrádzať platby za nájom za bežný mesiac (aj keď v niektorých prípadoch je nájomné za byty nízke), čo má za dôsledok zvýšený nárast ich dlhu na nájomnom.

Bytový dom	Nedoplatky k 31.12.2020 v €
Štúrova 115	1 091,25
Štúrova 116	1 036,28
Štúrova 117	6 923,38
Štúrova 118	3 108,81
Kpt. Nálepku 135	68,64
Kpt. Nálepku 136	1 604,57
Švermova 193	10 852,11
Clementisa 197	22 595,62
Clementisa 200	4 808,80
S P O L U	52 089,46

Prekontrolovaním podkladov k nedoplatkom som zistila nasledovné skutočnosti:

- Nájomníci na uliciach Štúrova, Clementisova, Kpt. Nálepku majú dlhodobu vysoké nedoplatky. Nedoplatky vznikli hlavne vysokými nákladmi na vodu. Jedným z dôvodov vysokých nedoplatkov, môže byť, že nemajú vlastné vodomery. Je možno potrebné považovať o zavedení kartového systému (dobíjacieho) na vodu v uvedených bytových domoch. Uvedený systém sa podľa vyjadrenia konateľa spoločnosti MsBP osvedčil v bytovom dome, kde sa po zavedení vodomerov na dobíjanie spotreba vody znížila a následne sa znížili nedoplatky za vodu.
- Niektorí nájomníci majú podpísané dohody o splátkach, vydané exekučné prípady, ale z dôvodu, že sa jedná o sociálne odkázaných obyvateľov mesta, nie je predpoklad, že disponujú s finančnými prostriedkami a svoje záväzky si budú hradiť.
- Niektorí nájomníci majú vydané súdne platobné rozkazy na splátku nedoplatku, dohody o splácaní dlhu. Tieto nedoplatky splácajú spolu s predpísaným nájomom.

MsBP v roku 2020 zaslal 36 upomienok z dôvodu nedoplatkov za nájomné a služby spojené s bývaním. Ďalšie upomienky sa budú zasielať po ukončení vyúčtovania za rok 2020. MsBP k 31.12.2020 vydal 14 návrhov na platobné rozkazy a 2 návrhy na exekúciu. V roku 2020 bolo vydané jedno rozhodnutie o vysťahovaní, ktorého podstata bola naplnená a neplatič bol vysťahovaný.

Pohľadávky vykazované MsBP za spravované byty Mesta Hnúšťa :

Zákon číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v § 488 definuje pohľadávku nasledovne:

Záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávku) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

Z právneho pohľadu pohľadávka je to, čo je niekto niekomu povinný vyrovnať – vrátiť, je to nárok veriteľa na peniaze alebo vecné plnenie zo strany dlžníka. Z účtovného pohľadu pohľadávky predstavujú majetok (aktíva), ktoré patria k obežnému majetku a ktoré podľa dĺžky času použitia môžu byť krátkodobé (do 1 roka) alebo dlhodobé.

Pohľadávky považujeme za nároky účtovnej jednotky inkasovať peniaze, tovar alebo služby od odberateľa alebo iného subjektu.



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

Štruktúra pohľadávok k 31.12.2019 týkajúca sa spravovaného majetku MsBP:

Bytový dom	Do lehoty splatnosti	Do 1 roka	Nad 3 roky	SPOLU	Preplatky	Pohľadávky spolu
Štúrova 115	68,37	586,00	967,66	1 622,03	-7,60	1 614,43
Štúrova 116	150,79	913,13	237,69	1 301,61	0	1 301,61
Štúrova 117	116,11	1 709,05	4 037,21	5 862,37	0	5 862,37
Štúrova 118	86,43	1 137,74	1 544,59	2 768,76	272,78	2 495,98
Kpt. Nálepku 135	0	56,08	1 410,71	1 466,79	-2,44	1 464,35
Kpt. Nálepku 136	87,45	709,60	2 750,21	3 547,26	-262,36	3 284,90
Švermova 193	201,17	3 220,38	6 475,72	9 897,27	0	9 897,27
Clementisa 197	548,55	9 935,98	37 349,11	47 833,64	-64,14	49 027,40
Clementisa 200	585,94	1 865,48	24 335,72	27 505,73	-110,58	27 395,15
S P O L U	1 844,81	20 133,44	79 108,62	101 805,46	-719,90	101 085,56

Štruktúra pohľadávok k 31.12.2020 týkajúca sa spravovaného majetku MsBP:

Bytový dom	Do lehoty splat.	Do 1 roka	Nad 3 roky	Spolu	Preplatky	Pohľadávky spolu
Štúrova 115	91,08	223,56	1329,80	1 644,44	-0,95	1 643,49
Štúrova 116	147,10	229,40	659,78	1 036,28		1 036,28
Štúrova 117	161,71	965,93	5 795,74	6 923,38		6 923,38
Štúrova 118	162,72	638,22	2 799,24	3 600,18	-18,85	3 581,33
KPTN 135	15,48	1,48	1 518,47	1 535,43	-7,75	1 527,68
KPTN 136	106,04	243,99	1 617,88	1 967,91	-262,36	1 705,55
Švermova 193	202,41	2 355,17	5 294,53	7 852,11		7 852,11
VI.Clem.197	560,84	2 191,22	37 981,69	40 733,75	-75,34	40 658,41
VI.Clem. 200	810,03	732,85	35 167,66	36 710,54	-160,40	36 550,14
SPOLU	2 257,41	7 581,82	92 164,79	102 004,02	-525,65	101 478,37

Ako môžeme vidieť z vyššie uvedenej tabuľky v porovnaní s rokom 2019 pohľadávky majú rastúci trend. Najvyšší nárast nedoplatkov za nájomné je v bytovom dome Clementisa 200 a Švermova 193. Pokles nedoplatkov je v bytovom dome Štúrova 116 a Clementisa 197.

Tvorba opravných položiek k pohľadávkam voči spravovaným bytom

1. Tvorbu opravných položiek k pohľadávkam upravuje § 26 ods. 3 a 4 zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, a to nasledovne:

Ods. 3:

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná jednotka povinná upraviť ocenenie hodnoty majetku, vytvoriť rezervy a odpisovať majetok v súlade s účtovnými zásadami a účtovnými metódami.

Ods. 4:

Ocenenie majetku sa upraví opravnými položkami, ak existuje opodstatnený predpoklad zníženia hodnoty majetku pod jeho účtovnú hodnotu. Opravné položky sa zrušia alebo sa zmení ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

2. Zásady pre tvorbu a zúčtovanie opravných položiek upravuje § 18 Opatrenia MF SR č. MF/23054/2002-92 z 11. decembra 2002 v platnom znení, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva. V zmysle 18 citovaného opatrenia:



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

- ods. 1 „Opravná položka sa tvorí na základe opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že nastalo zníženie hodnoty majetku oproti jeho ocenenia v účtovníctve. Predpoklad zníženia hodnoty majetku je opodstatnený, ak nastala skutočnosť, ktorá je dôvodom na odhad zníženia budúcich ekonomických úžitkov z tohto majetku. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.“

- ods. 7 citovaného paragrafu „opravná položka k pohľadávke sa tvorí najmä k pohľadávke, pri ktorej je opodstatnené predpokladať, že ich dlžník úplne alebo čiastočne nezaplatí, k spornej pohľadávke voči dlžníkom, s ktorými sa vedie spor o ich uznanie.“

Štruktúra pohľadávok k 31.12.2020 týkajúca sa spravovaného majetku MsBP podľa zákona o dani z príjmu na tvorbu opravnej položky:

Štruktúra pohľadávok k 31.12.2020 a tvorby opravných položiek								
Adresa	Do lehoty splat.	Do 360 dní	Nad 360 dní	Nad 720 dní	Nad 1 080 dní	Spolu	preplatky RV 2020	pohl'. spolu
Štúrova 115	91,08	223,56	362,14	36,32	931,34	1 644,44	-0,95	1 643,49
Štúrova 116	147,1	229,4	422,09	21,64	216,05	1 036,28		1 036,28
Štúrova 117	161,71	965,93	1 758,53	2 993,2	1 044,01	6 923,38		6 923,38
Štúrova 118	162,72	638,22	1 254,65	1 299,34	245,25	3 600,18	-18,85	3 581,33
KPTN 135	15,48	1,48	107,76	237,98	1 172,73	1 535,43	-7,75	1 527,68
KPTN 136	106,04	243,99	753,77	188,13	675,98	1 967,91	-262,36	1 705,55
Švermova 193	202,41	2 355,17	1 818,81	1 586,16	1 889,56	7 852,11		7 852,11
VI.Clem.197	560,84	2 191,22	5 374,68	16 497,31	16 109,7	40 733,75	-75,34	40 658,41
VI.Clem.200	810,03	732,85	2 877,31	23 715,27	8 575,08	36 710,54	-160,4	36 550,14
	2 257,41	7 581,82	14 729,7	46 575,35	30 859,70	102 004,02	-525,65	101 478,37

Pohľadávky a opravné položky k pohľadávkam vykazované v Poznámkach individuálnej účtovnej závierky k 31.12.2019 a k 31.12.2020

	Pohľadávka voči spravovaným bytom 31.12.2019	Výška opravných položiek 31.12.2019	Pohľadávka voči spravovaným bytom 31.12.2020	Výška opravných položiek 31.12.2020
Spravované byty všetky	452 928	223 694	452 928	210 122
Z toho spravované byty iné ako mestské	351 842	184 345	351 450	178 644
Z toho byty vo vlastníctve mesta	101 086	39 349	101 478	31 478

Z prehľadu tvorby opravných položiek bytových pohľadávok je zrejmé, že sa reálne nepočíta s vymožením sumy 31 478 €, čo je 31,02 % zo sumy pohľadávok po lehote splatnosti vo výške 101 478 €.

Aj tieto údaje len potvrdzujú tézu, že pohľadávky je potrebné vymáhať v reálnom čase, nakoľko v postupom čase sa u týchto pohľadávkach zvyšuje riziko nevymoženia.

Na základe predložených podkladov a Správy nezávislého audítora o preverení účtovnej závierky MsBP Hnúšťa, s.r.o. k 31.12.2020 boli pohľadávky voči dlžníkom v osobnom bankrote vo výške 47 835 €. Na základe uvedených zistení existuje riziko, že MsBP nebude vedieť pohľadávky vo vzťahu k spravovaným bytom premeniť na finančné prostriedky.

Vo všeobecnosti výška pohľadávok v každej účtovnej jednotke má vplyv na jej ekonomickú situáciu, ale hlavne vysoký podiel pohľadávok po lehote splatnosti. V prípade spravovaných mestských bytov hlavne u pohľadávok z nájmu bytov je tento podiel veľmi vysoký, čomu nasvedčuje aj tvorba opravných položiek v sume 57 093,33 €, čo tvorí 56,26 % z pohľadávok. Z môjho pohľadu aj napriek tomu, že sa vo veľkej miere jedná o neblahé dedičstvo z



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

predchádzajúcich rokov, je tento stav mimoriadne negatívny. Výška pohľadávok z nájmu bytov 99 220,96 € po lehote splatnosti k 31.12.2020 predstavuje vysoký podiel k celkovým pohľadávkam.

Vo vzťahu k vyššie uvedeným skutočnostiam pri nakladaní s týmito pohľadávkami odporúčam pokračovať vo vymáhaní všetkými zákonnými postupmi a to promptne. V prístupe k bytovým pohľadávkam v správe mestských bytov je dôležité zabráneniu nárastu pohľadávok.

Vykazovanie pohľadávok v účtovníctve v nadväznosti na analytickú evidenciu:

Povinná osoba viedla analytickú evidenciu o bytových pohľadávkach podľa jednotlivých nájomníkov v osobitnej evidencii, pričom raz ročne boli tieto pohľadávky ako celok (nie podľa jednotlivých nájomcov) predkladané na zaúčtovanie do účtovníctva mesta v rámci programového vybavenia a konsolidácii účtovnej závierky mesta. Kontrolou bolo zistené, že k 31.12.2020 údaje uvedené v účtovníctve sa zhodujú s údajmi v osobitnej evidencii.

Správca predkladá mestu ročne prehľad nedoplatkov podľa jednotlivých bytových domoch a jednotlivých nájomcov. O týchto nedoplatkoch sa v účtovníctve mesta účtuje ročne na základe predloženého ročného vyúčtovania. Mesačne sa však tieto pohľadávky sledujú podľa jednotlivých nájomcov u správcu bytov MsBP.

Vykazovanie príjmov z nájmu mestských bytov v účtovníctve:

Správca bytov ročne predkladá vyúčtovanie platieb, ktoré obsahuje:

- úhrady nájomného
- uhradené nedoplatky z predchádzajúcich období
- cenu opráv
- ročné zúčtovanie

Samotné ročné vyúčtovanie s mestom je nastavené nasledovným spôsobom:

Z prijatých úhrad nájomného vrátane úhrad nedoplatkov za predchádzajúce obdobie správca odpočíta poplatok za správu bytov, cenu poplatku za SIPO, cenu za vykonané opravy a na základe tohto prepočtu správca zasiela rozdiel resp. zostatok finančných prostriedkov na účet mesta.

4. PRIDEĽOVANIE BYTOV

Nájom bytov vo vlastníctve mesta

Prenajímanie bytov vo vlastníctve mesta Hnúšťa, ktoré má MsBP zverený do správy sa v súčasnosti riadi Všeobecne záväzným nariadením Mesta Hnúšťa č. 145/2019 zo dňa 25.06.2019, ktoré určuje podmienky podávania a evidovania žiadostí o pridelenie bytu, posudzovanie žiadostí, spôsob pridelenia bytov a určenie podmienok nájmu v bytoch. Podľa Čl. VII nariadenia mesta môže byť doba nájmu v obecných bytoch uvedených v Čl. II nariadenia v nájomnej zmluve dohodnutá na dobu určitú, na 3 mesiace, s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy maximálne na 12 mesiacov.

Dňom 10.07.2019 nadobudlo účinnosť Mesta Hnúšťa VZN č. 145/2019 zo dňa 25.06.2019 o nájme bytov, ktorým sa stanovili zásady a podmienky podávania a evidovania žiadostí o pridelenie bytu, posudzovanie žiadostí, spôsob pridelenia bytov a určenie podmienok nájmu v bytoch.

Nariadenie explicitne deleguje Mestu Hnúšťa kompetenciu rozhodovať o nájomných vzťahoch v celom rozsahu. MsBP, s. r. o. v súlade s platnými zákonmi vykonáva správu mestských bytov. Nariadenie precizuje podmienky nájmu mestského bytu a stanovuje aj povinnosť žiadateľa predložiť doklad preukazujúci schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu (pracovný pomer, osoba samostatne zárobkovo činná, poberanie podpory v nezamestnanosti, dávok v hmotnej núdzi, dôchodku, materského príspevku). Žiadateľ o byt musí spĺňať podmienky pre zápis do zoznamu žiadateľov v zmysle nariadenia Čl. III Postup pri podávaní a evidovaní žiadostí o byt.

Žiadatelia o nájom obecného bytu sa do zoznamu zaraďujú na základe posúdenia ich žiadosti o nájom mestského bytu spolu s jej prílohami podľa kritérií, ktoré sú uvedené Čl. III nariadenia (doba evidovania žiadosti o nájom mestského bytu, najmä rodinné pomery, sociálne pomery a zdravotný stav žiadateľa resp. s ním posudzovaných osôb. Komisia pre sociálne veci, zdravotníctvo a nájomné bývanie (ďalej „komisia“) na základe takto pripraveného návrhu zoznamu žiadateľov prerokuje podané žiadosti s prílohami na pridelenie nájomného bytu a hlasovaním odporúča alebo neodporúča pridelenie bytu žiadateľovi. Do zoznamu žiadateľov sa žiadatelia zaraďujú v poradí podľa rozhodnutia komisie. Komisia následne predkladá mestskému zastupiteľstvu odporúčanie prideliť nájomný byt vybranému žiadateľovi.



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

Žiadateľ je zaradený do zoznamu žiadateľov o nájom obecného nájomného bytu, ak súčasne spĺňa nasledovné podmienky:

- Nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu ani rodinného domu na území SR,
- Nie je nájomcom ani spoločným nájomcom bytu vo vlastníctve mesta,
- Nemá voči mestu Hnúšťa (prípadne v inom mieste trvalého bydliska) pohľadávky alebo sa nevedie proti nemu súdny spor vo vyššie uvedených veciach ani exekučné konanie.
- Nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý znehodnotil, poškodil, alebo v minulosti protiprávne neobsadil byt alebo hrubo porušoval domový poriadok v bytovom dome,
- Nebol v minulosti nájomcom bytu, v ktorom riadne neplatil nájomné vrátane úhrady za služby spojené s nájomom bytu alebo prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu vlastníka,
- Nemal v minulosti vypovedaný nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. c,d,g Občianskeho zákonníka.

Podmienkou pre zaradenie žiadateľa do zoznamu o byt postavený s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania ul. Vladimíra Clementisa č. 250 v zmysle nariadenia Čl.III bod 5 je aj:

- Minimálny príjem žiadateľa a osôb, ktorú budú tvoriť domácnosť, sa musí rovnať minimálne 1,3 násobku životného minima,
- Maximálny príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú tvoriť domácnosť, nesmie presiahnuť hranicu príjmu určenú § 22 ods. 3 Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Nájomná zmluva sa podľa Čl.VII nariadenia uzatvára na dobu určitú, na 3 mesiace, s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy maximálne na 12 mesiacov. V zmysle Čl. VIII nariadenia bod 1) o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy požiadajú nájomca MsBP Hnúšťa, s.r.o. najneskôr 1 mesiac pred ukončením nájmu na predpísanom tlačive, ktoré tvorí prílohu č. 3 tohto nariadenia a doloží potrebné doklady. Pred opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy je zástupca MsBP povinný skontrolovať stav bytu. Nájomné zmluvy s nájomcom uzatvára na základe § 6 ods. 1 a 2 zákona SNT č. 138/91 Zb. o majetku obcí Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o., ktorý vykonáva právo správy mestského majetku.

V kontrolovanom období roku 2020 došlo k novému prideleniu v 9 prípadoch pre byty vo vlastníctve mesta, všetky na základe odporúčania zriadenej komisie a 1 predĺženie nájmu na byt na základe žiadosti so všetkými potrebnými dokladmi o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy :

Ulica, č. domu a č. bytu	Počet izieb	Výmera v m ²	Počet osôb	od	do	Výška predpisu v €
Clementisa 250/19	2	55,82	1	01.01.2020	31.03.2020	170,00
Školská 225/24	1	37,00	1	01.02.2020	31.12.2020	118,20
Clementisa 250/19 ¹	2	55,82	2	01.04.2020	31.12.2020	170,00
Clementisova 250/3	2	55,82	2	01.07.2020	30.09.2020	130,00
Clementisa 250/9	1	30,00	4	01.09.2020	30.11.2020	155,00
Školská 225/26	1	37,00	1	01.09.2020	30.11.2020	118,20
Školská 225/47	1	37,00	2	01.10.2020	31.01.2021	130,00
Clementisa 200/11	2	55,82	2	01.09.2020	30.11.2020	100,00
Školská 225/25	1	37,00	1	01.12.2020	Neurčito	105,00
Školská 225/12	1	37,00	2	01.12.2020	28.02.2021	120,00

¹Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy po 3 mesiacoch + schválenie jednej osoby navyše

Prekontrolovaním vyššie uvedených zmlúv uzatvorených v roku 2020 boli zistené nasledovné skutočnosti:

1. Nedodržanie VZN č. 145/2019 o spôsobe pridelenia nájomných bytov Čl. VII. Povinné náležitosti nájomnej zmluvy bod 1): „Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú, **na 3 mesiace, s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy maximálne na 12 mesiacov.**“

Nedodržanie doby nájmu podľa VZN bolo zistené pri uzatvorených nájomných zmluvách na prenájom nasledujúcich bytov :

- Školská 225/24 doba nájmu od 01.02.2020 do 31.12.2020 – t. j. na 11 mesiacov. Ku kontrole nebola predložená žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a ani dodatok k zmluve.



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

- Školská 225/25 doba nájmu od 01.12.2020 na neurčito. V zmysle platného VZN nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu **na dobu neurčitú**.

Odporúčanie:

- Pri uzatváraní nájomných zmlúv na mestské byty, ktoré sú v správe MsBP a na byty, ktoré sú v nájme MsBP dodržiavať platné VZN č. 145/2019 o spôsobe pridelovania nájomných bytov.
- Pouvažovať o doplnení platného VZN č. 145/2019 o odstavce o možnosti uzavretia nájomnej zmluvy s nájomníkmi na dobu neurčitú v prípade, ak nájomca si plní svoje povinnosti k úhradám spojeným s užívaním bytu a plní si svoje záväzky voči mestu a je predpoklad, že aj do budúcnosti si uvedené povinnosti bude plniť.
- **Pokračovať aj naďalej pri vymáhaní dlžnej sumy na nájmomnom v nastavenom trende zákonnými prostriedkami (napr. splátkový kalendár, návrh na exekúciu atď.). V prípadoch, kde je pohľadávka na nájmomnom enormne vysoká a nevyožiteľná, uvažovať aj na vydaní príkazu na vysťahovanie.**

5. Zhodnotenie vykonanej kontroly

Kontrolou bolo zo strany hlavnej kontrolórky dané tri odporúčania:

1. Pri uzatváraní nájomných zmlúv na mestské byty, ktoré sú v správe MsBP a na byty, ktoré sú v nájme MsBP dodržiavať platné VZN č. 145/2019 o spôsobe pridelovania nájomných bytov.
2. Pouvažovať o doplnení platného VZN . 145/2019 o odstavce o možnosti uzavretia nájomnej zmluvy s nájomníkmi na dobu neurčitú v prípade, ak nájomca si plní svoje povinnosti k úhradám spojeným s užívaním bytu a plní si svoje záväzky voči mestu a je predpoklad, že aj do budúcnosti si uvedené povinnosti bude plniť.
3. Pokračovať aj naďalej pri vymáhaní dlžnej sumy na nájmomnom v nastavenom trende zákonnými prostriedkami (napr. splátkový kalendár, návrh na exekúciu atď.). V prípadoch, kde je pohľadávka na nájmomnom enormne vysoká a nevyožiteľná, uvažovať aj na vydaní príkazu na vypratanie.

6. Záver

Správa o výsledku kontroly bola vyhotovená dňa 13.08.2021. Prerokovanie správy o výsledku kontroly č. 4/2021 sa uskutočnilo dňa 17.08.2021. Vykonanou kontrolou boli dané tri odporúčania, ktoré povinná osoba pri prerokovaní správy akceptovala. Z vykonanej kontroly bola vypracovaná v súlade s ustanovením § 22 ods. 1 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov správa z kontroly. Podľa § 22 ods.6 citovaného zákona kontrola je skončená dňom zaslania správy povinnej osobe. Povinná osoba svojim podpisom potvrdzuje vrátenie všetkých dokladov potrebných ku kontrole.

S obsahom správy o kontrole oboznámila:

Ing. Anna Baričová, hlavná kontrolórka mesta

Ing. Marián Michalík, konateľ spoločnosti

Na vedomie:

PhDr. Roman Lebeda, primátor mesta