



# Hlavný kontrolór obce Gôtovany

## Správa o kontrolnej činnosti č. 6/2019

Na základe § 18d ods. (1) zákona NR SR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v súlade so schváleným plánom kontrolnej činnosti na 2. polrok 2019 predkladám obecnému zastupiteľstvu obce Gôtovany nasledujúcu správu č. 6/2019.

V mesiaci október a november 2019 bola vykonaná v kancelárii obecného úradu kontrola úhrad nájomov v nájomných bytových domoch vo vlastníctve obce Gôtovany vrátane kontroly tvorby a použitia fondu opráv v prvom polroku 2019.

Predmetom kontroly boli predmetné nájomné zmluvy, predmetné bankové výpisy, hlavná kniha a pokladničná kniha obce Gôtovany z uvedeného obdobia.

Východiská kontroly:

- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení
- Zákon č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník, a to najmä §47a a §685
- Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
- Schválené všeobecne záväzné nariadenie obce č. 3/2015 o podmienkach nájmu, kritériá a postup pridelovania nájomných bytov v nájomných domoch vo výlučnom vlastníctve obce Gôtovany, obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, určených pre obyvateľov obce, rodákov žijúcich mimo obec, občanov pracujúcich v obci, alebo v blízkosti obce a iných občanov /ďalej len VZN/,
- Oficiálna webová stránka obce Gôtovany: <http://www.gotovany.sk>

V súvislosti s uvedenou kontrolou boli zistené nasledovné skutočnosti:

1) Súčasní 6 nájomcovia v nájomnom bytovom dome č. 184 riadne podpísali aktuálne nájomné zmluvy na obdobie od 01.01.2019 do 31.12.2021. Podľa zistení v hlavnej knihe a podľa výpisu z bankového účtu (garančný fond) IBAN SK11 0200 0000 0017 0540 1757, so stavom ku dňu 27.11.2019 som zistil, že nie všetci nájomcovia mali v súlade s ustanovením VZN č. 3/2015, článok 3, ods. 6) uhradenú požadovanú finančnú zábezpeku v náležite určenej výške 6 mesačného nájmu. Kontrolou bolo zistené, že nie sú v súčasnosti uzatvorené a zverejnené dodatky č.2 ku príslušným nájomným zmluvám, ktoré sa týkajú doplnenia novej výšky zábezpeky podľa aktuálneho nájomného. Jedná sa o 5 prípadov (nájomcov). Ku dňu 27.11.2019 nebola včas uhradená suma dodatočného navýšenia výšky zábezpeky v 4 prípadoch po sume po 4 x 115,74 EUR. (Dvaja nájomcovia mali uhradenú už správnu sumu zábezpeky). Nájomcovia NBD č. 184 v predmetnom období uhrádzali nájomné výhradne na bankový účet IBAN SK50 0200 0000 0000 2092 5342 (bežný účet obce Gôtovany). Kontrolou bolo zistené v prípade jedného z nájomcov výrazné omeškanie platieb nájomného, čo je v rozpore v ustanovením čl. II ods (1) a nasl. v príslušných nájomných zmluvách. Upozorňujem na ustanovenie článku II, ods 4 v znení príslušnej nájomnej zmluvy:

*V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky spojené s užívaním bytu v stanovenej lehote do desiateho dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov, za každý i začatý mesiac omeškania.*

*Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.*

Dôrazne odporúčam dôraznejšie upozorňovať neplatičov nájomného, prípadne čo najskôr uzavrieť písomnú dohodu o zabezpečení úhrad neuhradených splátok nájomného u neplatičov, vrátane možnosti vymáhania poplatkov z omeškania úhrad zo strany obedného úradu v Gôtovanoch.

2 ) Nájomcovia v nájomnom bytovom dome č. 185 mali riadne podpísané aktuálne nájomné zmluvy.

Tieto zmluvy sú zverejnené obecným úradom v Gôtovanoch na webovej stránke obce [www.gotovany.sk](http://www.gotovany.sk). V troch prípadoch bola doba uzatvorenia nájmu v období od 01.01.2019 do 31.12.2021 (byt č. 2, 7 a 8), v dvoch prípadoch bola doba od 01.04.2017 do 31.03.2020 (byt č. 1 a 3), byt č. 4 – obdobie od 01.06.2019 do 31.05.2022, byt č.5 – obdobie od 01.12.2018 do 30.11.2021, byt č. 6 – obdobie od 01.11.2018 do 31.10.2021 a byt č. 9 – obdobie od 01.04.2019 do 31.03.2022. Nájomcovia v predmetnom období uhrádzali nájomné riadne najmä na bankový účet IBAN SK50 0200 0000 0000 2092 5342 (bežný účet obce Gôtovany), v ojedinelých prípadoch aj priamo do pokladne obecného úradu, čo je v rozpore v dohodnutými podmienkami nájomnej zmluvy, čl. II ods 1. Kontrolou bolo zistené v prípade jedného z nájomcov jedno omeškanie platby nájomného, uhradené bolo v druhom polroku – pravdepodobne v dôsledku zmeny nájomníka – byt č. 9. Všetci nájomcovia v NBD č. 185 mali v súlade s ustanovením VZN č. 3/2015, článok 3, ods. 6) uhradenú požadovanú finančnú zábezpeku v náležite určenej výške 6 mesačného nájmu.

3) Nájomcovia v nájomnom bytovom dome č. 222 mali riadne podpísané aktuálne nájomné zmluvy. Tieto zmluvy sú zverejnené obecným úradom v Gôtovanoch na webovej stránke obce [www.gotovany.sk](http://www.gotovany.sk). V šiestich prípadoch bola doba uzatvorenia nájmu v období od 01.01.2019 do 31.12.2021 (byt č. 1, 2, 3, 4, 7 a 8), byt č. 5 – obdobie od 01.10.2017 do 30.09.2020, byt č.6 – obdobie od 01.06.2019 do 31.05.2022 a byt č. 9 – obdobie od 01.09.2018 do 31.08.2021. Nájomcovia v predmetnom období uhrádzali nájomné riadne výhradne na bankový účet IBAN SK50 0200 0000 0000 2092 5342 (bežný účet obce Gôtovany). Kontrolou nebolo zistené omeškanie platieb nájomného v predmetnom NBD. Všetci nájomcovia v NBD č. 222 mali v súlade s ustanovením VZN č. 3/2015, článok 3, ods. 6) uhradenú požadovanú finančnú zábezpeku v náležite určenej výške 6 mesačného nájmu.

4) Fond opráv tvorí a vedie obec Gôtovany v súlade s § 18, ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní zo zaplateného nájomného na bankovom účte IBAN SK33 5600 0000 0081 3344 6002 (Primabanka, a. s.) so zostatkom ku dňu 27.11.2019 v sume 18.399,34 EUR. Fond opráv je vedený aj v hlavnej knihe na účte č. 42822 – fond opráv bytoviek II (zostatok ku dňu 30.9.2019 bol v sume 7.351,05 EUR) a účet č. 42823 fond opráv bytoviek III (zostatok ku dňu 30.9.2019 bol v sume 11.065,99 EUR). Fond opráv na NBD č. 184 mal zostatok ku 30.9.2019 v sume 0,00 EUR. Úprava nájomného najmä kvôli prehodnoteniu výšky fondu opráv v NBD č. 184 bola už riešená podpísaním dodatku č. 1 ku nájomným zmluvám aktuálnych nájomcov.

V Gôtovanoch, dňa 5.12.2019

Vypracoval: Ing. Pavel Tylka, hlavný kontrolór obce Gôtovany

Zobrali na vedomie:

Obecný úrad obce Gôtovany v zastúpení starostom obce p. Jozefom Cútom dňa: 5.12.2019

So správou o kontrole boli poslanci OZ obce Gôtovany oboznámení dňa ..... na .....  
riadnom zasadnutí obecného zastupiteľstva.

## Príloha č. 1 : Prehľad predpisov zábezpeky - podľa jednotlivých bytov v NBD

NDB	Byt č.:	Zábezpeka (nový predpis)	Tvorba FO / byt	Starý FO
<b>184</b>	1	931,38 EUR	38,58 EUR	19,29 EUR
	2	931,38 EUR	38,58 EUR	19,29 EUR
	3	931,38 EUR	38,58 EUR	19,29 EUR
	4	931,38 EUR	38,58 EUR	19,29 EUR
	5	871,62 EUR	38,58 EUR	19,29 EUR
	6	871,62 EUR	38,58 EUR	19,29 EUR
<b>Spolu suma:</b>		<b>5 468,76 EUR</b>	<b>231,48 EUR</b>	<b>115,74 EUR</b>
<b>185</b>	1	888,60 EUR	22,13 EUR	
	2	803,88 EUR	20,02 EUR	
	3	760,98 EUR	18,95 EUR	
	4	888,60 EUR	22,13 EUR	
	5	803,88 EUR	20,02 EUR	
	6	760,98 EUR	18,95 EUR	
	7	875,04 EUR	21,79 EUR	
	8	776,58 EUR	19,35 EUR	
	9	739,74 EUR	18,43 EUR	
<b>Spolu suma:</b>		<b>7 298,28 EUR</b>	<b>181,77 EUR</b>	
<b>222</b>	1	1 009,98 EUR	24,45 EUR	
	2	960,42 EUR	23,24 EUR	
	3	905,64 EUR	21,92 EUR	
	4	1 009,98 EUR	24,45 EUR	
	5	960,42 EUR	23,24 EUR	
	6	905,64 EUR	21,92 EUR	
	7	990,54 EUR	23,97 EUR	
	8	910,80 EUR	22,03 EUR	
	9	854,70 EUR	20,67 EUR	
<b>Spolu suma:</b>		<b>8 508,12 EUR</b>	<b>205,89 EUR</b>	

Spolu všetky NBD

21 275,16 EUR

619,14 EUR

Stav na účte zábezpeky ku dňu: 27.11.2019

20 807,98 EUR