

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

Materiál na zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava-Rusovce
dňa 11. 05. 2021

Správa č. 1/04/2021 z kontroly dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov a interných predpisov mestskej časti Bratislava-Rusovce a kontrola plnenia ďalších úloh ustanovených osobitnými predpismi pri efektívnom, hospodárnom, účelovom a účinnom nakladaní s verejnými prostriedkami a majetkom mestskej časti pri správe bytového fondu vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Rusovce v rokoch 2019-2020

Predkladateľ:

Ing. Vladimír Mráz, kontrolór

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Správa z vykonanej kontroly

Spracovateľ:

Ing. Vladimír Mráz
kontrolór mestskej časti

Návrh na uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo

- a) berie na vedomie** Správu č. 1/04/2021 o výsledku finančnej kontroly nakladania s majetkom a dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov, všeobecne záväzných nariadení mestskej časti a interných predpisov mestskej časti pri správe bytového fondu vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Rusovce v rokoch 2019-2020,
- b) žiada** starostku mestskej časti Bratislava-Rusovce zabezpečiť plnenie nápravných opatrení vyplývajúcich z prerokovanej Správy,
- c) žiada** miestneho kontrolóra zaradiť kontrolu plnenia nápravných opatrení vyplývajúcich z prerokovanej správy do Plánu kontrol v I. polroku 2022.

Dôvodová správa

Predmetná kontrola bola vykonaná na základe Plánu kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra mestskej časti Bratislava-Rusovce na I. polrok 2021, ktorý schválilo miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Rusovce uznesením na svojom riadnom zasadnutí dňa 19. 01. 2021, ako následnú finančnú kontrolu, ako i ustanovenia § 12 ods. 1) písm. a) VZN mestskej časti Bratislava-Rusovce č. 4/2015 o nájme bytov určených na trvalé bývanie.

Výkonom kontrolnej činnosti kontrolný orgán preveril súlad vybratých organizačných noriem, vnútorných predpisov a spôsobov ich uplatňovania v kontrolovanom subjekte – miestnom úrade mestskej časti Bratislava-Rusovce, s platnou a účinnou legislatívou v čase výkonu tejto kontroly. Kontrola bola uskutočnená v súlade s platným znením Pravidiel kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra mestskej časti Bratislava-Rusovce.

z vykonanej kontroly dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov, všeobecne záväzných nariadení mestskej časti, a interných predpisov vo vzťahu ku kontrolovanému subjektu pri nakladaní s majetkom mestskej časti a s majetkom jej zvereným pri správe bytového fondu v rokoch 2019-2020

Oprávnená osoba: Ing. Vladimír Mráz, miestny kontrolór

Kontrolovaný subjekt: Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Rusovce
ul. Vývojová 8
851 10 Bratislava-Rusovce

Zastúpený: PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD., starostka MČ
Mgr. Martina Zuberská, prednostka miestneho úradu

IČO: IČO: 00304611

Predmet kontroly: Následná finančná kontrola dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov a interných predpisov mestskej časti Bratislava-Rusovce a kontrola plnenia ďalších úloh ustanovených osobitnými predpismi pri efektívnom, hospodárnom, účelovom a účinnom nakladaní s verejnými prostriedkami a majetkom mestskej časti pri správe nájomných bytov vo vlastníctve mestskej časti. Kontrola plnenia povinností správcu bytového fondu, žiadateľov o zaradenie do zoznamu o pridelenie bytu podľa ustanovení § 12 VZN č. 4/2015.

Cieľ kontroly: kontrola úplnosti vybratých dokumentov a písomností na úseku nakladania s majetkom a ich súlad s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov a nariadeniami mestskej časti s dôrazom na dodržiavanie § 3, 4, 5, 11 VZN č. 4/2015

Kontrola bola vykonaná v čase: 20. januára 2021 - 20. marca 2021

Kontrolované obdobie: komplexná preverka dokumentov v rokoch 2019 - 2020

Kontrola bola vykonaná v súlade s Plánom kontrolnej činnosti na I. polrok 2021, schváleným uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rusovce v mesiaci január 2021 ako i zmocnenia kontrolóra na výkon tejto kontroly v súlade s ustanovením § 12 ods. 1 písm. a) VZN č. 4/2015. Predmetná kontrola bola vykonaná v nadväznosti na nižšie uvedené zákony, nariadenia a vnútorné predpisy platné a účinné v čase výkonu kontroly s hlavným zameraním na ich dodržiavanie a súlad s platnou legislatívou na úseku hospodárenia s majetkom mestskej časti. Kontrolný orgán preveroval súlad činností, postupov a archivácie dokumentov podľa nižšie uvedených právnych predpisov:

- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
- Štatút hlavného mesta SR Bratislavy v znení neskorších dodatkov
- Zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“)
- Zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „rozpočtové pravidlá územnej samosprávy“)
- Zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov (ďalej len „rozpočtové pravidlá verejnej správy“)
- Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 546/2010 (§47a), povinnosť zverejňovať zmluvy, faktúry a objednávky a iné povinne zverejňované dokumenty

- Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislava, účinnými v kontrolovanom období
- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite,
- Pravidlá kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra mestskej časti Bratislava-Rusovce
- Všeobecne záväzné nariadenie Mestskej časti Bratislava-Rusovce č. 4/2015 o nájme bytov určených na trvalé bývanie
- Smernica starostu MČ Bratislava-Rusovce č. 07/2011 pre uskutočnenie inventarizácie majetku, záväzkov a pohľadávok MČ Bratislava-Rusovce
- Zásady obehu účtovných dokladov pre mestskú časť Bratislava-Rusovce upravujúce postup spracovania, nariaďovania a schvaľovania obehu účtovných dokladov v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve účinné od 01. 01. 2016

Kontrolný orgán podrobil kontrole úplnosť a legislatívny súlad činností ako i výkon samosprávnej pôsobnosti na úseku správy majetku - bytového fondu mestskej časti Bratislava-Rusovce s prihliadnutím na efektívnosť, účelovosť, hospodárnosť a transparentnosť nakladania s majetkom na preverovanej vzorke kontrolovaných listín a dokumentov s dôrazom na ich úplnosť, procesnú i vecnú správnosť a s prihliadnutím na dodržiavanie platnej právnej úpravy v čase výkonu tejto kontroly, pričom vychádzal najmä z nasledovných ustanovení dotknutých všeobecne záväzných právnych predpisov:

- ❖ Všeobecné záväzné nariadenie Mestskej časti Bratislava-Rusovce č. 4/2015 prijaté uznesením č. 64 zo dňa 23. júna 2015 o nájme bytov určených na trvalé bývanie, ktorým sa zrušilo VZN č. 2/2012 o nájme bytov

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Rusovce podľa § 15 ods. 5 písm. a) a b) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave ustanovilo postup pri prenajímaní bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Rusovce (ďalej len "mestská časť") a bytov v bytových domoch vo vlastníctve mestskej časti, bytov v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti Bratislava-Rusovce a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti Bratislava-Rusovce. Nariadenie sa primerane vzťahuje aj na byty, na ktoré má mestská časť právo uzatvárať nájom alebo podnájom. Toto nariadenie sa nevzťahuje na zariadenia podľa osobitného predpisu, podľa zákona č. 195/1998 Z. z. o sociálnej pomoci v znení neskorších predpisov. V zmysle týchto legislatívnych úprav činnosť kontrolovaného subjektu upravujú príslušné ustanovenia dotknutého Všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2015 o nájme bytov určených na bývanie a to nasledovne:

Podľa § 2 ods. 1 a 2 Obecný nájomný bytový fond tvoria obecné byty, ktoré sú:

- a) určené na užívanie fyzickými osobami na základe nájomnej zmluvy,
- b) bytmi osobitného určenia, podľa § 2 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov,
- c) služobnými bytmi podľa § 1 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľom a správcom obecného bytového fondu je podľa ustanovenia ods. 2 písm. a) mestská časť, keďže nepoverila ich správou inú právnickú alebo fyzickú osobu.

Podľa § 3 Žiadosť o nájom obecného bytu musia obsahovať:

ods.1

- a) meno, priezvisko a podpis plnoletého žiadateľa,
- b) miesto trvalého pobytu, miesto prechodného pobytu žiadateľa, kontaktnú adresu žiadateľa,

- c) rodinný stav žiadateľa,
- d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah ku žiadateľovi,
- e) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého a prechodného bydliska,
- f) dôvod podania žiadosti,
- g) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou,
- h) ďalšie náležitosti, ak to vyžaduje ustanovenie v § 6, 10 a 11 tohto nariadenia,
- i) čestné prehlásenie, že žiadateľ nevlastní (ani časť) nehnuteľnosť vhodnú na bývanie.

ods. 2

Mestská časť po obdržaní žiadosti podľa odseku 1 preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre zaradenie do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu. Ak žiadateľ splňa podmienky podľa § 4, mestská časť ho zaradí do zoznamu žiadateľov. Ak je žiadosť neúplná podľa predchádzajúceho odseku 1, mestská časť vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu 15 dní na doplnenie. Žiadateľ môže požiadať o predĺženie tejto lehoty jedenkrát. Ak žiadateľ nespĺňa čo i len jednu podmienku na nájom obecného bytu alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou mestskej časti, žiadosť sa do zoznamu žiadateľov nezaradí. Oznámenie o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle mestská časť žiadateľovi do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Ak žiadateľ nespĺni v určenej lehote požiadavky mestskej časti na doplnenie žiadosti, zašle mestská časť žiadateľovi oznámenie o nezaradení do zoznamu žiadateľov do 30 dní. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle mestská časť žiadateľovi pridelené poradové číslo a platné znenie tohto nariadenia alebo mu oznámi povinnosti podľa § 3 a 4 tohto nariadenia v oznámení o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľa.

ods. 3

Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný bezodkladne oznamovať mestskej časti každú zmenu údajov v rozsahu podľa odseku 1.

ods. 4

Žiadateľ je povinný vždy najneskôr do 30. 4. nasledujúceho roka od podania žiadosti, resp. posledného obnovenia aktualizovať svoju žiadosť minimálne v rozsahu podľa odseku 1 písm. a), b), c), d), f) a h). Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie zo zoznamu žiadateľov. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa odseku 2.

Podľa § 4 VZN sa ustanovujú podmienky nájmu obecného bytu nasledovne:

1/ Mestská časť zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov, ak tento súčasne

a) nemá kde bývať z dôvodu, že:

1. nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu alebo
2. dlhé časové pretrhavy pri vymáhaní práva bývať v byte súdnou cestou, mu bránia užívať byt a neprišiel o právo bývať v byte vlastným pričinením alebo strate práva bývať v byte nemohol účinne zabrániť, s výnimkou vymáhania tohto voči obci,
3. ak ide o odchovanca detského domova. Pri splnení všetkých podmienok, môže byť prednostne určený za nájomcu bytu po odsúhlasení miestnym zastupiteľstvom

b) má, resp. mal (alebo jeho rodinný príslušník) trvalý pobyt v mestskej časti Bratislava-Rusovce, podmienka trvalého pobytu je splnená i v prípade, ak sa žiadateľ preukázateľne zdržuje v Bratislave-Rusovciach najmenej päť rokov pred podaním žiadosti o nájom bytu, ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku podľa odseku 1 písm. b) musí spĺňať aspoň jeden z manželov,

c) je poberateľom príjmu najmenej vo výške 1,5 násobku životného minima určeného osobitným predpisom.

2/ Všetky ustanovenia odseku 1 musia byť splnené ku dňu podpisu zmluvy.

3/ Odsek 1 tohto ustanovenia sa nevzťahuje na:

a) fyzické osoby, ktoré vykonávajú spoločensky významné povolanie, ktorého výkon je viazaný na mestskú časť a na jeho území nemajú zabezpečené bývanie.

4/ Ustanovenie odseku 1 sa primerane vzťahuje aj na nájom bytov v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti.

5/ Ak ide o nájom bytu, ktorý bol vybudovaný alebo zrekonštruovaný s využitím cudzích finančných prostriedkov, prednosť pred podmienkami uvedenými v odseku 1 majú podmienky uvedené v zmluve, na základe ktorej boli cudzie finančné prostriedky získané.

6/ Ak sa prenajíma byt v dome, ktorý je chránený podľa osobitného predpisu, prenajímateľ uvedie túto skutočnosť v nájomnej zmluve a zaviazá nájomcu dodržiavať osobitné povinnosti a obmedzenia, ktoré z tejto ochrany vyplývajú. Spôsob a podmienky prenajímania nájomných bytov, ktorých výstavba bola realizovaná s finančnou podporou štátu (dotáciou z MV a RR SR) budú upravené v nájomných zmluvách, ktoré budú v súlade s výnosom MV a RR SR č. V - 1/2006 zo dňa 7. 12. 2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov.

7/ Ak sa uvoľní byt, nový nájomca bytu bude vybraný žrebovaním. V prípade jednoizbového a dvojizbového bytu sa losuje z prvých desiatich žiadateľov. V prípade 3 izbového bytu sa losuje z prvých 10 žiadateľov, ktorí sú rodičmi starajúcimi sa o maloleté dieťa. Poradie žiadateľov sa určí podľa dátumu prijatia ich žiadostí začínajúc najstaršou ako prvou v poradí.

8/ Ak bude žiadateľ pozvaný na losovanie a na toto sa nedostaví dvakrát po sebe bez ospravedlnenia, bude tento žiadateľ vyradený z poradovníka žiadateľov. Tento postup mu bude písomne oznámený. Žiadateľ má právo opäť sa zaevidovať do poradovníka, bude však zaradený na koniec poradovníka.

Podľa § 5 VZN sa ustanovujú podmienky Doby nájmu obecného bytu nasledovne:

1/ Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevyší 3 roky, v prípade ak ide o byt osobitného určenia na dobu, ktorá neprevyší štyri roky. Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 roky alebo uvedie za akých podmienok zmení dobu nájmu na dobu neurčitú po predchádzajúcom schválení miestnym zastupiteľstvom.

2/ Podmienkou pre predĺženie doby nájmu bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako vyplývajú z nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov. Prenajímateľ môže v zmluve o nájme bytu určiť aj ďalšie podmienky predĺženia doby nájmu bytu.

3/ Podmienky podľa odseku 2 tohto ustanovenia platia aj pre zmenu doby nájmu na dobu neurčitú.

4/ Fyzickým osobám podľa § 4 ods. 3 písm. a) možno byt prenajať najviac na dobu výkonu funkcie, na ktorú je nájom bytu viazaný.

5/ Ustanovenia odsekov 1 až 5 sa primerane vzťahujú na nájom bytov v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti a bytov v bytových domoch v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti.

6/ Nájomca je povinný umožniť prehliadku bytu minimálne 1 x za rok v odôvodnených prípadoch aj viackrát. V prípade nesprístupnenia bytu bude ukončený nájom.

Podľa § 6 Osobitné ustanovenia o výmene bytu

1/ Prenajímateľ môže schváliť na žiadosť nájomcu výmenu obecného alebo služobného bytu s iným obecným alebo služobným bytom. Nová nájomná zmluva sa uzatvorí v súlade s ustanovením § 5 bez ohľadu na dobu nájmu nájomcu v inom byte.

Podľa § 7 Osobitné ustanovenia o prechode nájmu

1/ Ak príslušník domácnosti spĺňa podmienky pre prechod nájmu obecného bytu a nejde o byt podľa § 8 a 9 prenajímateľ s ním uzavrie zmluvu o nájme obecného bytu, pričom v tejto nájomnej zmluve zachová pôvodnú. Ďalšie predĺženie doby nájmu bytu po prechode nájmu sa spravuje ustanoveniami § 5 ods. 1 a 2 tohto nariadenia.

3/ Počas života nájomcu môže byť s písomným a úradne overeným súhlasom prenajímateľa i nájomcu zmenená osoba nájomcu mimo poradovníka iba v prípade, ak je nový nájomca rodičom alebo dieťaťom (dospelým) aktuálneho nájomcu.

4/ Pokiaľ boli postúpené práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu obecného bytu z rodiča na dospelé dieťa alebo naopak, nikto z týchto účastníkov už nemá nárok byť opätovne zaradený do poradovníka žiadateľov o byt v mestskej časti.

5/ Ak bola nájomná zmluva s nájomcom ukončená výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodu porušovania ustanovení nájomnej zmluvy, alebo žiadateľ po ukončení nájmu obecného bytu tento nevypratá v súlade s Nájomnou zmluvou, nebude už opätovne zaradený do poradovníka žiadateľov o byt v mestskej časti.

6/ Ak nájomník užíva nájomný byt (či už oprávnené alebo neoprávnené), nemôže v tomto čase žiadať o opätovné zaradenie do poradovníka žiadateľov.

Podľa § 8 Nájom bytov osobitného určenia

1/ Vyčlenenie bytov osobitného určenia okrem bezbariérových bytov schvaľuje miestne zastupiteľstvo.

2/ Žiadateľ o nájom bytu podľa tohto ustanovenia musí spĺňať predpoklady osobitného určenia bytu.

3/ Žiadosti podľa tohto ustanovenia sa zaraďujú do osobitných zoznamov žiadateľov. Pri vybavovaní žiadostí sa postupuje podľa § 3 tohto nariadenia.

Podľa § 9 Nájom služobných bytov

1/ Určenie služobného bytu nezvereného do správy inej organizácie vykoná starosta.

2/ Žiadateľ o nájom bytu podľa tohto ustanovenia musí vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, pričom nemá zabezpečené bývanie na území mestskej časti Bratislava-Rusovce.

3/ Podmienky na nájom služobného bytu vyplývajúce z ustanovenia odseku 2 musia byť splnené ku dňu podpisu zmluvy.

4/ Žiadosti podľa tohto ustanovenia sa zaraďujú do osobitných zoznamov žiadateľov. Pri vybavovaní žiadostí sa postupuje podľa § 3 tohto nariadenia.

Podľa § 10 Osobitné ustanovenie

1/ Podmienkou pre vznik nájmu obecného bytu je úhrada kaucie nájomcom vo výške 6 mesačného nájomného, slúžiacej na zabezpečenie úhrad nájomného a služieb spojených s užívaním bytu a úhradu škody spôsobenej nájomcom na obecnom byte, jeho príslušenstve, spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu. Notárska zápisnica, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy obsahuje záväzok nájomcu, že súhlasí s vypratáním bytu v posledný deň plynutia výpovednej lehoty v prípade danej výpovede alebo posledný deň nájmu pri zániku nájmu z iného dôvodu.

2/ Žiadateľ o nájom obecného bytu nemá na uzavretie nájmu bytu právny nárok.

3/ Na návrh starostu so súhlasom miestneho zastupiteľstva, môže byť prenajatý byt vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Rusovce predaný jeho nájomcovi, ktorý v priebehu celej doby jeho užívania riadne plnil všetky povinnosti vyplývajúce mu z nájomných zmlúv i dodatkov k nim, zmlúv o budúcom nájme bytu, tohto VZN i s nájmom bytu súvisiacich rozhodnutí orgánov samosprávy mestskej časti.

Podľa § 11 Ročná správa o stave bytového fondu

1/ Starosta každoročne k 30. septembru predkladá miestnemu zastupiteľstvu správu o stave obecného bytového fondu za predchádzajúci kalendárny rok.

2/ Správa o stave obecného bytového fondu musí obsahovať údaje o:

a) počte bytov vo vlastníctve mestskej časti a v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti v členení:

1. celkový počet bytov,
2. počet bytov v domoch vo výlučnom vlastníctve mestskej časti,
3. počet bytov vo vlastníctve mestskej časti podľa osobitného predpisu,
4. počet bytov v domoch v podielovom spoluvlastníctve mestskej časti,
5. počet bytov vo vlastníctve mestskej časti zverených do správy inej organizácie,

6. počet bytov osobitného určenia,
7. počet služobných bytov,
- b) počet bytov vyčlenených do projektov bývania podľa § 6 nariadenia,
- c) počet súdnych sporov s nájomcami bytov,
- d) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom primeraného náhradného bytu,
- e) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného bytu nižšej kvality,
- f) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného ubytovania,
- g) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov bez práva náhradného bytu alebo náhradného ubytovania,
- h) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu,
- i) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu,
- j) počet novo uzavretých zmlúv o nájme bytu,
- k) počet prechodov nájmu bytu,
- l) počet schválených dohôd o výmene bytu,
- m) počet ukončených nájmov bytov bez prívolenia súdu,
- n) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie,
- o) počet neplatičov,
- p) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné,
- q) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu,
- r) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu,
- s) počet bytov užívaných na iné účely ako na bývanie,
- t) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis,
- u) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť.

Podľa § 12 Kontrola

1/ Kontrolu dodržiavania tohto nariadenia vykonáva

- a) miestny kontrolór,
- b) zamestnanci mestskej časti na základe písomného poverenia starostu.

2/ Správu o výsledku kontroly, ktorej súčasťou je aj návrh opatrení na odstránenie zistených nedostatkov, prerokúva miestne zastupiteľstvo.

Podľa § 13, 14 Záverečné ustanovenia

§ 13 Zrušuje sa všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti č. 2/2012 aj so všetkými dodatkami, ktorým sa určujú podmienky nájmu.

§ 14 Toto VZN č. 4/2015 bolo prijaté uznesením miestneho zastupiteľstva č.64 zo dňa 23. 06. 2015.

§ 15 Toto VZN nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia. .

Kontrolnému orgánu boli na základe Oznamenia o výkone kontroly a na základe vyžiadania zo dňa 21. 01. 2021 poskytnuté nasledovné dokumenty a písomnosti:

- Doručené žiadosti o nájom obecného bytu

- Zaradenie do zoznamu žiadateľov rok 2012 poradové čísla 147 až 151
- Zaradenie do zoznamu žiadateľov rok 2013 poradové čísla 153 až 167
- Zaradenie do zoznamu žiadateľov rok 2014 poradové čísla 168 až 171
- Zaradenie do zoznamu žiadateľov rok 2015 poradové čísla 172 až 178
- Zaradenie do zoznamu žiadateľov rok 2016 poradové čísla 179 až 186
- Zaradenie do zoznamu žiadateľov rok 2017 poradové čísla 187 až 193
- Zaradenie do zoznamu žiadateľov rok 2018 poradové čísla 194 až 197
- Zaradenie do zoznamu žiadateľov rok 2019 poradové čísla 198 až 207
- Zaradenie do zoznamu žiadateľov rok 2020 poradové čísla 208 až 213
- Aktualizácia žiadostí rok 2019 byty evidenčné čísla 39, 53, 68, 69, 78, 85, 120, p.Kurilová,136, 148, 149, 151, 154, 165, 166, 168, 170, 175, 176, 178, 179, 181, 183, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 196,
- Aktualizácia žiadostí rok 2020 byty evidenčné čísla 207, 205, 196, 192, 191, 187, 179, 178, 168, 166, 151, 149, 148, 136, 85, 78, 53,
- Nájomné zmluvy bytový dom Vývojová 1286/A, celkom 9 bytov, v tom 6x 2 izbový ,3x 1 izbový
- Nájomné zmluvy bytový dom Maďarská 62/12, celkom 6 bytov, v tom 3x 1 izbový ,1x 2 izbový, 2x 3 izbový
- Nájomné zmluvy Domčeky Balkánska celkom 8 bytov /domov/, v tom 7x 2 izbový, 1x 3 izbový
- Nájomné zmluvy bytový dom Pohraničníkov 60, celkom 45 bytov
- Nájomné byty bytový dom Maďarská 12, celkom 6 bytov
- Aktuálny Zoznam nájomcov bytov k termínu kontroly
- Aktuálny Zoznam žiadateľov o nájomný byt od roku 2007 do roku 2020 k termínu kontroly
- Oznámenia o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov
- Oznámenie o nezaradení do zoznamu žiadateľov
- Správa o inventarizácii majetku mestskej časti Bratislava-Rusovce k 31. 12. 2019 predložená na rokovanie zastupiteľstva dňa 23. 06. 2020
- Správa o stave bytového fondu za rok 2019 prerokovaná v zastupiteľstve dňa 23. 06. 2020
- Záverečný účet mestskej časti Bratislava-Rusovce prerokovaný v zastupiteľstve dňa 23. 06. 2020

Miestny kontrolór vykonal kontrolu dokladov podľa nasledovných okruhov činností:

1. plnenie povinností nájomcov podľa ustanovení § 3 ods. 1 až 4 VZN č. 4/2015 k podaným žiadosťami o nájom obecného bytu
2. plnenie povinností správcu vo vzťahu k ustanoveniam § 4 ods. 1 až 8 a § 5 až § 10 VZN č. 4/2015, ktorými sa ustanovujú zmluvné podmienky a doba nájmu
3. plnenie povinností správcu vo vzťahu k plneniu ustanovení podľa § 5 až § 10 VZN, ktorými sa ustanovujú podmienky doby nájmu
4. plnenie povinností správcu vo vzťahu k ustanoveniam podľa § 11 VZN, ktorými sa ustanovuje povinnosť predkladať Ročnú správu o stave bytového fondu

1. Zhrnutie výsledkov kontroly plnenia povinnosti žiadateľov o nájom bytu podľa § 3 ods. 1 až 4, § 4 ods.1 až 8 VZN č. 4/2015.

Kontrolór preveril na kontrolovanej vzorke dokladov a písomností splnenie podmienok žiadateľov o zaradenie do zoznamu žiadateľov, podľa § 3 ods. 1 písm. a) až l). Zároveň preveril plnenie povinnosti správcu - miestneho úradu ustanovené v § 3 ods.2 spočívajúce v preskúmaní splnenia podmienok na zaradenie do zoznamu žiadateľov, ako i plnenie lehôt na prípadné výzvy k doplneniu žiadostí. Kontrolór preveril i plnenie povinnosti zaradených žiadateľov na pravidelnú aktualizáciu trvania podmienok pre zaradenie do zoznamu žiadateľov podľa § 3 ods. 3 a ods. 4. Účinné VZN č. 4/2015 novelizovalo dovtedajšiu právnu úpravu nájomných bytov uvedenú vo VZN č. 2/2012 vylúčením 3 izbového bytu na Maďarskej ulici 62/12 podľa § 1 ods. 3 písm. b) jeho uvedením v prílohe VZN č. 4/2015 a znížilo v § 10 ods. 1 výšku kaucie na 6 mesačné nájomné. Kontrolovaný subjekt - miestny úrad plní povinnosti zasielania Oznamení o zaradení, resp. nezaradení do zoznamu žiadateľov, ako i upozornenie na povinnosť pravidelne aktualizovať plnenie povinností žiadateľov pre zotrvanie vo vedenom aktuálnom zozname žiadateľov. V systéme pridelených poradových čísel zaradených žiadostí žiadateľov v roku 2020 tento dosiahol najvyššie číslo 213. Aktuálny prehľad zaradených žiadateľov s rokom ich zaradenia do zoznamu, ako i s prideleným poradovým číslom uvádza priložená tabuľka.

Zoznam žiadateľov o nájom obecného bytu s prideleným poradovým číslom podľa rokov podania žiadostí a Zoznam nájomcov spravovaných obecných bytov

A. Zoznam žiadateľov

B. Zoznam nájomcov

p. č.	Zoznam register Rok Žiadateľ	p. č.	Zoznam register Rok Žiadateľ	Účinné zmluvy Bytový dom nájomca	Účinné zmluvy Bytový dom nájomca
X	Rok 2007	X	Rok 2016	Pohraničníkov 60	Pohraničníkov 60
39	Komorowski L.	179	Brúderová B.	1. M. Bitarovský	39. K. Procházková
51	Lisický P.	181	Birošíková L.	2. J. Lošonczyová	40. K. Macháčková
53	Komorowski M.	182	Koňaříková M.	3. M. Jajcajová	41. G. Pjeczková
X	Rok 2008	183	Reindl D.	4. M. Szelešová – uč	42. A. Bokorová
69	Lang Ľ.	X	Rok 2017	5. J. Kováč	43. K. Kovács
78	Komorovská V.	187	Trkulya E.	6. P. Pulišová	44. J. Pilák
85	Sárkanyová J.	188	Balúchová A.	7. M. Botík	45. J. J. Vaculík

X	Rok 2009	189	Birošíková A.		8 A. Lukovics	Vývojová 8A
108	Ševčík M.	190	Stuparin J.		9. M. Jurkovská	1. J. Ďordovičová
X	Rok 2010	191	Simonová T.		10. R. Nemeč	2. G. Fuxová
120	Warenitsová M.	192	Caganová B.		11. K. Ďordová	3. J. Žužová - Langová
123	Gamplová Z.	193	Kmotorková J.		12. F. Blanár.	4. R. Kašperová
X	Rok 2011	X	Rok 2018		13. N. Golejová	5. O. Vorošová
136	Kurilová A.	196	Vargová R.		14. J. Roško	6. L. Perrin
	Rok 2012	X	Rok 2019		15. J. Bokor	7. O. Jankura
148	Koňaříková P.	198	Zezulák R.		16. M. Kováč	8. M. Strouhalová
149	Koňařík L.	200	Olajošová A.		17. K. Tekauerová	9. A. Bokorová
151	Papánek M.	201	Poprocká M.		18. K. Sarvašová	Maďarská 12
X	Rok 2013	202	Reisenbuchl.		19. T. Pravdová-uč.	1. Ľ. Obleser
154	Halalingová K.	203	Greig J.		20. M. Kuril	2. D. Armajs
165	Martinusík K.	204	Caganová B.		21 L. Tulekova H.	3. A. Pupáková
166	Bogovič Š.	205	Boško P.		22. K. Martinusíková	4. J. Lukáč
X	Rok 2014	206	Vrábová Ž.		23. I. Vargová	5. E. Dávidiková
168	Kurtiová I.	207	Herberger. M.		24. M. Koňařík	6. M. Dorinec
X	Rok 2015	X	Rok 2020		25. A. Holúbková	Balkánska domčeky
172	Gampl J.	208	Harrer M.		26. P. Pilák	3/6 R. Kovács
175	Hornová PM	209	Lukovics A.		27. R. Urbanovič	2/4 R. Herbergerová
176	Tóth Roman	210	Piovarči V.		28. M. Zsemlyeová	4/8 K. Pupáková neur.
178	Martinček R.	211	Kormošová M.		29. Reisenbuchler.	18/36 I, Vargová neur.
	x	212	Ďurďovič J.		30. P. Holúbek ml.	21/42 Š.M. Pataši
	X	213	Viedlerová S.		31. J. Bánsky	17/34 A.I.Bruncvik
	x	X	Rok 2021		32. M. Heráková	14/28 A.G. Anger
		x	<i>neregistrované</i>		33. A. Pešlová	5/10 I.M. Lukács.
					34. J. Baji	
					35. A. Koňaříková	
					36. R. Koňařík	
					37. M. Koňařík	
					38. M. Paserinová	

1. Záver kontroly:

Kontrolór preveril úplnosť doručených aktualizovaných žiadostí o nájom bytu podľa ustanovenia § 3 ods. 1 až 4 účinného VZN, ako i aktualizáciu týchto žiadostí o predĺženie doby nájmu na pridelené byty žiadateľov na kontrolnej vzorke poskytnutých listín ku kontrole. Z kontrolovaných písomností vyplýva zo strany žiadateľov i správcu bytov – miestneho úradu, dodržiavanie príslušných ustanovení VZN plnením predpísaných lehôt na aktualizáciu podmienok pre zaradenie do zoznamu žiadateľov, ako i pre predĺženie doby nájmu už prideleného bytu. V prípade neúplnosti údajov zo strany žiadateľov využíva miestny úrad ustanovenie § 3 ods. 2 na 15-dňové predĺženie lehoty plnenia povinností zo strany žiadateľov na ich doplnenie. Na kontrolovaný subjekt vzniesol kontrolór počas kontroly požiadavku na doloženie zápisníc preukazujúcich dodržanie ustanovení § 4 ods. 7 a ods. 8 pri pridelovaní uvoľneného bytu žiadateľom z aktuálneho zoznamu žiadateľov o byt.

Kontrolovaný subjekt doložil ku kontrole Zápisnice a súvisiace listiny z pridelenia uvoľnených nájomných bytov, konkrétne zo dňa 19. 08. 2019 a zo dňa 17. 07. 2019. V kontrolovanej vzorke dokumentov kontrolný orgán nezistil také nedostatky a porušenie ustanovení VZN, ktoré by vyžadovali prijatie nápravných opatrení. Kontrolovanému subjektu však odporúčam zaviesť elektronickú evidenciu a archiváciu týchto dokumentov s automatizovaným vyhodnocovaním plnenia lehôt ako i zdokladovania úplnosti doručených písomností zo strany žiadateľov o nájom bytov.

2. Zhrnutie výsledkov kontroly plnenia povinností správcu nájomných bytov vo vzťahu k ustanoveniam § 4 ods. 1 až 8 a § 5 až § 10 VZN č. 4/2015, ktorými sa ustanovujú zmluvné podmienky a doba nájmu

Kontrolór preveril na kontrolovanej vzorke dokladov a písomností splnenie podmienok žiadateľov o nájom bytu úplnosť uzavretých účinných nájomných zmlúv na spravované byty. Kontrole boli podrobené nasledovné náhodne vybrané nájomné zmluvy zoradené podľa spravovaných bytových objektoch Vývojová 8A, Maďarská 62/12, domčeky Balkánska. Prehľad účinných zmlúv s lehotou ich platnosti - trvania doby nájmu uvádza priložená tabuľka.

Kontrolovaná vzorka účinných zmlúv na prenájom spravovaných bytov k termínu kontroly

Bytový dom- objekt	Nájomca bytu	Zverejnenie pred uplynutím doby nájmu	Doba nájmu	Poznámka
Vývojová 8a				
NB001/2018	Bokorová	áno	August 2021	3 roky, neaktuálna notár. zápisnica čl. 7 ods. 4
NB007/2019	Strouhalová	áno	Máj 2022	3 roky, neaktuálna notár. zápisnica čl. 7 ods. 4
NB006/2019	Jankura	áno	Apríl 2022	3 roky, neaktuálna notár. zápisnica čl. 7 ods. 4
NB 005/2019	Perrin	áno	Apríl 2022	3 roky, neaktuálna notár. zápisnica čl. 7 ods. 4
NB004/2019	Vorošová	áno	Apríl 2022	3 roky, neaktuálna notár. zápisnica čl. 7 ods. 4
NB003/2019	Kašperová	áno	Apríl 2022	3 roky, neaktuálna notár. zápisnica čl. 7 ods. 4
NB001/2020	Žužová	áno	Apríl 2023	3 roky, neaktuálna notár. zápisnica čl. 7 ods. 4
NB002/2019	Fuxová	áno	Apríl 2022	3 roky, neaktuálna notár. zápisnica čl. 7 ods. 4
NB011/2020	Ďordovičová	áno	December 2023 služobný byt	1 rok, neaktuálna notár. zápisnica čl. 7 ods. 4
Maďarská 62/12				
NB049/2019	Obleser	áno	Apríl 2022	3 roky, platnosť pôvodnej not. zápisnice v zmluve čl.

				7 ods. 4
NB051/2019	Armajs	áno	August 2022	3 roky, not. zápisnica áno
NB006/2020	Pupáková	áno	September 2021	1 rok, neaktuálna notár. zápisnica čl. 7 ods. 4
NB053/2019	Lukáč	áno	Júl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB008/2020	Dorinec	áno	Október 2025	5 rokov UMZ 218/2020 osobitný zreteľ
	Dávidiková			Nepredložená ku kontrole
Balkánska domčeky				
NB061/2016	Vargová	áno	neurčitá	Notárska zápisnica áno
NB050/2019	Kovács	áno	Jún 2022	3 roky, platnosť pôvodnej not. zápisnice v zmluve čl. 7 ods. 4
17160005/2009	Pataši	áno	neurčitá	Notárska zápisnica áno
17160004/2009	Dávidiková	áno	neurčitá	Notárska zápisnica áno
17160003/2009	Anger	áno	neurčitá	Notárska zápisnica áno
17160002/2009	Lukács	áno	neurčitá	Notárska zápisnica áno
NB03/2018	Herberger	áno	December 2021	3 roky, neaktuálna notár. zápisnica čl. 8 ods. 5
Pohraničníkov 60/938 1. posch.				
NB019/2019	Bokor	áno	Jún 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB018/2019	Roško	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB017/2019	Golejová	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB016/2019	Blanár	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB015/2019	Ďordžová	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB014/2019	Nemec	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB013/2019	Jurkovská	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB012_2019	Lukovics	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB011/2019	Botík	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB047/2019	Pulišová	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB010/2019	Kováč	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB004/2019	Szelešová	áno	Júl 2021	1 rok, neaktuálna notár. zápisnica čl. 7 ods. 4, služ.
NB001/2019	Jajcajová	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno

NB009/2019	Lošonczyová	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB008/2019	Bitarovský	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
Pohraničníkov 60/938 2. posch.				
NB033/2019	Holúbek	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB032/2019	Reisenbuchler	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB031/2019	Zsemlye	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB028(/2019	Urbanič	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB030/2019	Pilák	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB027/2019	Holúbková	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB026/2019	Konařík	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB025/2019	Vargová	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB024/2019	Martinusíková	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB029/2019	Tuleková-H.	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB023/2019	Kuril	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB005/2019	Pravdová	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB022/2019	Sarvaš	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB021/2019	Tekauerová	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB020/2019	Kováč	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
Pohraničníkov 60/938 3. posch.				
NB046/2019	Vaculíková	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB045/2019	Pilár	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB044/2019	Kovács	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB048/2019	Bokorová	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB043/2019	Pjeczková	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB042/2019	Mácháčková	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB009/2019	Procházková	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB040/2019	Paserin	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB039/2019	Konařík	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB038/2019	Konařík	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB037/2019	Konaříková	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB036/2019	Baji	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno

NB035/2019	Pešlová	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB002/2019	Heráková	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno
NB034/2019	Bánsky	áno	Apríl 2022	3 roky not. zápisnica áno

Súbor nájomných zmlúv poskytnutých ku kontrole obsahuje podstatné náležitosti pre uzatvorenie zmluvných vzťahov v zmysle ustanovení § 663 Občianskeho zákonníka v platnom znení. Preambuly zmlúv obsahujú určenie zmluvných strán, pričom tieto v základných zmluvách sú uvedené na nájomcu /nájomcov/ zodpovedajúcich počtu osôb uvedených v priloženom výpočtovom liste slúžiacom pre výpočet rozpočítateľných nákladov na služby spojené s bývaním. V prípade doručenia žiadostí nájomcom o zmenu počtu osôb užívajúcich predmet nájmu, správca udeľuje súhlas uzatvorením Dodatku k zmluve. Zmluvy štandardne uvádzajú v čl. I. Popis predmetu zmluvy s povinnosťou nájomcu oznamovať v 30-dňovej lehote prenajímateľovi podstatné zmeny spočívajúce v zmene počtu osôb, ako i prípadných osobných údajov nájomcov, ako i skutočností, ktoré nájomca uvádzal v žiadosti o nájom bytu. Čl. II zmluvy upravuje dobu nájmu, ktorá je v súlade s ustanovením § 5 VZN č. 4/2015 trojročná. Iným postupom sa upravuje doba nájmu v prenajímaných nehnuteľnostiach - tzv. domčeky Balkánska, ktoré sú vyčlenené na bývanie ako majetok hlavného mesta SR Bratislavy, zverený do správy mestskej časti. V týchto zmluvách je doba nájmu ukotvená ako neurčitá s trojmesačnou výpovednou lehotou. Uvedený článok obsahuje i ustanovenie o obnovení nájomného vzťahu na základe požiadavky nájomcu doručeného v súlade s ustanovením VZN v lehote 30 dní pred ukončením doby trvania nájmu v prípade zmlúv uzatvorených na dobu určitú a za predpokladu trvania zákonných podmienok stanovených MVRR SR, o poskytnutí dotácie na rozvoj bývania. Čl. III zmluvy obsahuje ustanovenia k protokolárnemu prevzatiu a odovzdaniu bytu ako i výpočtového listu ako neoddeliteľných súčastí zmlúv. Čl. IV. upravuje Výšku nájmu, ktoré je stanovené ako regulované ako i výšku zálohových platieb za služby spojené s bývaním, vrátane lehôt na úhrady a prípadných sankcií pri ich neplnení. Čl. V. zmluvy upravuje Práva a povinnosti spojené s užívaním predmetu nájmu hlavne znášanie nákladov na drobné opravy, obmedzenia práva ďalej prenajímať predmet nájmu tretím osobám, úpravu chovu zvierat v bytovom dome. Ustanovenia Čl. VI. Zábezpeka potvrdzujú zloženie zábezpeky nájomcov pred nadobudnutím účinnosti zmluvy v súlade s ustanovením § 10 ods. 1 VZN č. 4/2015 pre prípady vzniku zákonom definovaných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi, ktorá je vratná po ukončení zmluvy a po vzájomnom vysporiadaní záväzkov a pohľadávok zmluvných strán. Zápočet zábezpeky je platná počas celej doby trvania nájomného vzťahu. Zánik nájmu bytu ustanovuje Čl. VII. Zmluvy výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou zo strany prenajímateľa pri neplnení si povinností spojených s riadnym platením nájmu a služieb, ďalej zmluvnú pokutu vo výške 500,- € pri bezdôvodnom užívaní bytu po skončení doby nájmu. Ustanovenie ods. 4 tohto článku zakladá povinnosť nájomcu najneskôr v deň podpisu zmluvy podpísať exekučnú notársku zápisnicu (súhlas s vystaňovaním bez nároku na bytovú náhradu po uplynutí doby nájmu). Uvedenú zápisnicu nie je potrebné v prípade opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy nanovo uzatvárať, pokiaľ však je to v notárskej zápisnici výslovne uvedené i pre budúce uzatvorenie zmluvy predlžujúcej dobu nájmu, a to po celú dobu trvania nájmu k predmetu nájmu. Pri kontrole súladu znenia zmlúv s notárskou zápisnicou, zistil kontrolný orgán v niektorých prípadoch zvýraznených v priloženom prehľade nesúlad znenia tohto ustanovenia zmluvy a ustanovenia uvedeného v notárskej zápisnici, spočívajúci v odvolávke na rozdielne paragrafové znenie exekučného zákona §§ 41 a 42 ods. 2.

2. Záver kontroly:

Kontrolór preveril vo všetkých účinných zmluvách na nájom bytov doložených ku kontrole, súlad ich znenia so znením ustanovení §§ 4 až § 10 VZN č. 4/2015 upravujúcich zmluvné podmienky o nájme bytov. V kontrolovanom súbore zmlúv kontrola nezistila závažné nedostatky vyžadujúce prijatie nápravných opatrení na ich odstránenie. Kontrolný orgán však na základe zistení odporúča kontrolovanému subjektu preveriť nesúlad znenia ustanovení čl. VII. ods. 4 nájomných zmlúv so znením notárskych zápisníc doložených k zmluvám ako trvale platného znenia plnenia povinnosti vyhlásenia nájomcov k uplatneniu exekučného titulu pri ukončení doby nájmu.

3. Zhrnutie výsledkov kontroly plnenia povinností správcu nájomných bytov vo vzťahu k ustanoveniam § 4 ods. 7 a ods. 8 VZN č. 4/2015, ktorými sa ustanovujú podmienky a postup pri pridelení nájomného bytu.

Kontrolný orgán si počas výkonu kontroly vyžiadal podklady preukazujúce dodržanie podmienok VZN č. 4/2015, konkrétne postupov pri prideľovaní bytu uvoľneného predchádzajúcim nájomcom, konkrétne podľa § 4 ods. 7 a ods. 8 v zmysle, ktorých „*ak sa uvoľní byt, nový nájomca bytu bude vybraný žrebovaním. V prípade jednoizbového a dvojizbového bytu sa losuje z prvých desiatich žiadateľov. V prípade 3 izbového bytu sa losuje z prvých 10 žiadateľov, ktorí sú rodičmi starajúcimi sa o maloleté dieťa. Poradie žiadateľov sa určí podľa dátumu prijatia ich žiadosti začínajúc najstaršou ako prvou v poradí. Ak žiadateľ pozvaný na losovanie sa na toto nedostaví dvakrát po sebe bez ospravedlnenia, bude tento žiadateľ vyradený z poradovníka žiadateľov. Tento postup mu bude písomne oznámený. Žiadateľ má právo opäť sa zaevidovať do poradovníka, bude však zaradený na koniec poradovníka*“. Ku kontrole boli poskytnuté podklady:

A) Pozvánka uchádzačom o nájomný byt zo dňa 10. 07. 2019 MÚ/R-2019, vybavuje p. Jajcajová na obhliadku dňa 15. 07. 2019 o 16.30 hod. - garsónka o rozmere 36m², s losovaním podľa poradia dňa 17. 07. 2019 o 15.00 hod. v zasadačke MÚ. Súčasťou pozvánky boli stanovené podmienky doloženia dokladu o čistom príjme za predchádzajúci kalendárny rok, ktorý podnikatelia nahradzujú daňovým priznaním, vrátane príjmov zárobkovo činných príslušníkov rodiny, ktorí budú užívať byt. Výška príjmu musí dosiahnuť minimálne 1,5 násobok životného minima, ktoré bolo stanovené vo výške 210,20 € na 1 plnoletú osobu/146,64 € na každú ďalšiu plnoletú osobu/95,96 € na nepľnoleté dieťa. Pozvánka upozorňuje na povinnosť zloženia zábezpeky vo výške 1/2 ročného nájomného v sume 310,50 €. Súčasťou sú i ostatné podmienky podľa VZN - výška nájmu 51,75 €/mesačne, registrovaný žiadateľ, povinnosť spísania notárskej zápisnice a jej úhrady, s potvrdením účasti mailom do 15. 07. 2019 pre účasť na losovaní. Na prehliadku bytu a losovanie boli pozvaní žiadatelia zaradení v poradovníku pod č. 39, 53, 68, 78, 85, 120, 148, 149, 151, 154. V dokumentácii je založená Prezenčná listina z losovania o byt č. 4 Maďarskú ul. 12. Zo zápisnice z losovania zo dňa 17. 07. 2019 vyplýva, že celkom bolo pozvaných 10 žiadateľov, 9-ti sa ospravedlnili, z toho dvaja pre malú výmeru prideľovaného bytu. Víťazom sa stal jediný prítomný žiadateľ, p. Lukáč. Zápisnica je overená p. Jajcajovou a prednostkou MÚ p. Zuberskou. S víťazom bola podpísaná nájomná zmluva NB053/2019, ktorá je platná a účinná do júla 2022.

B) Pozvánka uchádzačom o nájomný byt zo dňa 06. 08. 2019 MÚ/R-3126/2019/Ja, vybavuje p. Jajcajová na obhliadku dňa 19. 08. 2019 o 16.00 hod. - garsónka o rozmere 36m², s losovaním podľa poradia dňa 19. 08. 2019 o 17.00 hod. v zasadačke MÚ. Súčasťou pozvánky boli stanovené podmienky doloženia dokladu o čistom príjme za predchádzajúci kalendárny rok, ktorý podnikatelia nahradzujú daňovým priznaním vrátane príjmov zárobkovo

činných príslušníkov rodiny, ktorí budú užívať byt. Výška príjmu musí dosiahnuť minimálne 1,5 násobok životného minima, ktoré bolo stanovené vo výške 210,20 € na 1 plnoletú osobu/146,64 € na každú ďalšiu plnoletú osobu/95,96 € na nepĺnoleté dieťa. Pozvánka upozorňuje na povinnosť zloženia zábezpeky vo výške 1/2 ročného nájomného v sume 285,86 €. Súčasťou sú i ostatné podmienky podľa VZN - výška nájmu 47,66 €/mesačne, registrovaný žiadateľ, povinnosť spísania notárskej zápisnice a jej úhrady, s potvrdením účasti mailom do 19. 08. 2019 pre účasť na losovaní.

Na prehliadku bytu a losovanie boli pozvaní žiadatelia zaradení v poradovníku pod č. 39, 53, 69, 85, 136, 148, 149, 151, 154, 165, 166, 168, 170, 175, 176, 178, 179, 181, 183, 187. V dokumentácii je založená Prezenčná listina z losovania o byt č. 2 Maďarská ul. 12. Zo zápisnice z losovania zo dňa 19. 08. 2019 vyplýva, že na losovanie bolo pozvaných 20 žiadateľov, ospravedlnili sa 13, neospravedlnili sa 3, 4 boli prítomní. Poradie vylosovaných bolo 1. Armajs, 2. Reindl, 3. Martinusíková. S víťazom bola podpísaná nájomná zmluva NB051/2019, ktorá je platná a účinná do augusta 2022. Zápisnica je overená p. Jajcajovou a prednostkou MÚ p. Zuberskou.

3. Záver kontroly:

Kontrolór previerkou v kontrolovanom subjekte preveril dodržiavanie podmienok VZN č. 4/2015 o nájme bytov v jeho ustanoveniach § 4 ods. 7 a 8. Kontrola preukázala dôsledné dodržiavanie kontrolovaných ustanovení pri pridelovaní bytov a nevyžaduje prijatie nápravných opatrení kontrolovaným subjektom.

4. Zhrnutie výsledkov kontroly plnenia povinnosti správcu bytov podľa § 11 VZN, ktorými sa ustanovuje predkladať Ročnú správu o stave bytového fondu zastupiteľstvu.

Predmetom kontroly bolo i plnenie povinnosti starostky podľa § 11 ods. 1 VZN každoročne k 30. septembru predkladať miestnemu zastupiteľstvu Správu o stave obecného bytového fondu za predchádzajúci kalendárny rok, pričom Správa o stave obecného bytového fondu musí obsahovať údaje v rozsahu § 11 ods. 2 písm. a) až u) VZN č. 4/2015. Kontrolórovi bola ku kontrole poskytnutá Správa predložená na rokovanie miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rusovce zo dňa 23. 06. 2020 ako bod č. 16, ktorá obsahovala v súlade so znením VZN všetky povinné údaje. Predmetná Správa bola uznesením č. 200/2020 zobrať na vedomie bez pripomienok. Kontrolór preveril plnenie tejto povinnosti i za predchádzajúce obdobia, pričom zistil, že túto Správu starostka pravidelne každoročne predkladá pri prerokovaní hospodárenia mestskej časti za uplynulé rozpočtové obdobie pri schvaľovaní účtovných závierok a záverečných účtov s výsledkom hospodárenia a s návrhom na jeho prerozdelenie. Pravidelne sa každoročne z rozdelenia prebytku vylučuje kladný hospodársky výsledok hospodárenia s bytmi, výsledok ktorého sa rozdeľuje do Fondu rozvoja bývania a ostatného fondu hospodárenia s bytmi /BND/. V Záverečnom účte za rok 2019 tak bola z vyčísleného prebytku hospodárenia vyčlenená čiastka vo výške 3 011,21 € do ostatného fondu BND a čiastka 17,59 € do fondu rozvoja bývania. Vyčíslený zostatok mimorozpočtového fondu rozvoja bývania k 31. 12. 2019 vykazoval výšku 10 775,24 € a výška zostatku Ostatného fondu BND dosiahla sumu 25 373,70 €. Výška príjmov z prenajatých bytov v roku 2019 dosiahla objem 134 170 €, výška výdavkov v podprograme 10.1.0 bytové hospodárstvo dosiahla objem 114 010 €, v tom finančné operácie výdavkové spojené so splátkami úverov dosiahli výšku 53 520 €, bežné výdavky výšku 60 420 € a kapitálové výdavky 70 € za zrealizované stavebné práce na objekte Pohraničníkov. Počet novo pridelených bytov v roku 2019 po ich uvoľnení uvádza Správa v počte 2, čomu zodpovedá i výstup z kontroly dodržiavania VZN podľa §4 ods. 7 a 8 v predchádzajúcom texte.

4. Záver kontroly:

Preverením plnenia povinností kontrolovaného subjektu podľa § 11 VZN č. 4/2015 kontrola preukázala ich plnenie v súlade a v plnom rozsahu tak, ako ustanovuje VZN č. 4/2015. Vnútrošná kontrola zúčtovania hospodárenia s bytmi v roku 2019, ktoré kontrola preverila na zostavách Inkaso - Podrobná zostava D06 Nájomné byty od 01. 01. 2019 do 31. 12. 2019 po objektoch pre všetkých aktuálnych nájomníkov, ďalej Zostavy vyúčtovania služieb spojených s bývaním /energie/ jednotlivých nájomcov po bytových objektoch rok 2019, výsledky Inventarizácie majetku - nehnuteľností slúžiacich na bývanie s uvedením obstarávacích hodnôt, odpisového plánu, výšky odpisov, oprávok a zostatkových hodnôt objektov k 31. 12. 2019, ďalej Menovitý prehľad neplatičov, výška ich nedoplatkov v štruktúre podľa výpočtových listov, a výšky preplatiek v roku 2019 vykazujú súlad s údajmi uvedenými v ročnej Správe a v schválenej účtovnej závierke a Záverečnom účte mestskej časti za rok 2019. Kontrola nezistila také nedostatky, ktoré by vyžadovali prijatie nápravných opatrení zo strany kontrolovaného subjektu.

5. Zhrnutie výsledkov kontroly plnenia povinností pri správe nehnuteľného majetku, jeho evidencie, inventarizácie, uplatňovaní odpisov, technickom zhodnocovaní, evidencie a vymáhania pohľadávok z nájmu a z ročného vyúčtovania platieb spojených s užívaním bytov

Kontrolór podrobil kontrole plnenie povinností správcu pri vedení evidencie majetku a jeho zhodnocovaní v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Kontrolovaný subjekt poskytol na vyžiadanie kontrolného orgánu nasledovné písomnosti a dokumenty:

- ✓ karty majetku v evidencii kontrolovaného subjektu druh majetku Budovy 021-1-019 a prislúchajúce účty obstarania 042, účet evidencie 599, účty oprávok 081 a účet odpisov 610, účtovnej jednotky mestská časť Bratislava-Rusovce
- ✓ Inventúrne súpisy majetku ku dňu 31. 12. 2019 a 31. 12. 2020 druh majetku Budovy 021-1-19 triedy 0 a 1 s evidenciou odpisových skupín, vstupnými cenami technického zhodnocovania majetku, odpisov a zostatkových cien účtovnej jednotky mestská časť Bratislava-Rusovce
- ✓ Prehľad nedoplatkov z nájmu členených po bytových domoch k 16. 12. 2020 účet 318
- ✓ Prehľad preplatiek k 16. 12. 2020
- ✓ Ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytov za obdobie od 1. 11. 2019 - 31. 10. 2020 bytový dom Pohraničníkov 60
- ✓ Zoznam neplatičov po objektoch spravovaných bytových domov

Vybraté údaje z ročnej Správy r. 2019 a z inventarizácie pohľadávok z nájmu r.2020

Bytový dom	Počet bytov	Pohľadávky r. 2019	neplatiči	Počet bytov			Pohľadávky r. 2020	neplatiči
				1izb.	2izb.	3izb.		
Pohraničníkov	45	1 858,20	5	-	15	30	2 711,51	7
Maďarská	6	4 032,96	3	3	1	2	3422,63	4

Vývojová	9	229,79	1	-	3	6	463,56	3
		4 780,92	2				4780,92	2
Balkánska domčeky	8	0	0	-	7	1	97,03	1
Spolu	65	10 901,84	11	3	26	39	11 475,65	17

Výška preplatiek z nájmu v spravovanom bytovom fonde k 31. 12. 2020 vykazovala v BD Maďarská celkom sumu 490,72 € u troch nájomcov, v BD Vývojová 8/A celkom sumu 91,68 € u jedného nájomníka, v BD Vývojová 10 celkom sumu 439,80 € u 22 nájomcov.

Kontrolór podrobil kontrole i ročné vyúčtovanie služieb spojených s nájmom. Tieto kontrolovaný subjekt v roku 2020 vykonal k termínu október-november 2020 za bytový dom Pohraničníkov 60, pričom z poskytnutých podkladov ročného vyúčtovania preplatiek a nedoplatkov za služby spojené s bývaním vyplýva, že výška preplatiek dosiahla sumu +26 377,42 € pri 45 nájomcoch, čo predstavuje priemernú výšku preplatieku na nájomcu vo výške 586,- €. Najvyšší preplatiek nájomcu pritom dosiahol výšku 1 151,85 €. Výška predpisu podľa výpočtových listov dosiahla objem 157 460,68 €, pričom skutočnosť za zúčtovacie obdobie predstavovala objem 132 106,53 €. Uvedené dokumentuje, že stanovené predpisy kontrolovaný subjekt neprehodnocuje ročne podľa skutočných spotrieb nájomcov, ani podľa výšky cien energií spojených so zúčtovaním služieb na trhu. Výška predpisov je tak nadhodnotená takmer o 19%. Uvedená skutočnosť sa odráža i v rozpočtovom hospodárení s bytovým fondom, pretože tieto preplatky sú síce v účtovníctve vedené ako záväzky, avšak skresľujú obraz rozpočtového hospodárenia mestskej časti pri záverečných účtoch. Výška nedoplatkov za služby pritom u troch nájomcov dosiahla objem - 1 218,12 €.

Ročné vyúčtovanie u ostatných bytových domoch vykonáva mestská časť k termínu december-január, z uvedeného dôvodu nebolo možné vykonať ich kontrolu. Kontrola preukázala, že v porovnaní s rokom 2019 dosiahla výška nedoplatkov z nájmu nárast o 5,3%, pričom počet neplatiečov na rástol z 11 na 17, tzn. o 54%.

Prehľad zaradovania a evidencie majetku - Stav majetku a technického zhodnotenia k 31. 12. 2020

Rok záznamu	Druh majetku	Nadobudnutie spôsob	Obstarávací hodnota	Zostatková hodnota	Poznámka Odpis. plán
2020	BD Vývojová 8a Tech.zhodnotenie-neopr.	2.1.2011 31.12.2012	385 607,50 77 758,99	287 591,50 60 370,99	40 rokov
2020	BD Maďarská 62/12 Tech.zhodnotenie	1.6.1989	129 202,00	0,00	40 rokov
	Podkrovie Maďarská Tech.zhodnotenie	31.7.2001 30.12.2020	91 612,96 1 372,60	21 003,35 1354,60	
2020	RD Balkánska Tech.zhodnotenie	31.12.1960	18 406,99	0,00	40 rokov
2020	BD Pohraničníkov 60/938 Tech.zhodnotenie	1.4.2006 6 859,68	1 971 508,38 6 859,68	1 236 288,39 6 814,68	40 rokov

Kontrolovaný subjekt má vypracovanú a účinnú vnútornú Smernicu starostu MČ Bratislava-Rusovce č. 07/2011 pre uskutočnenie inventarizácie majetku, záväzkov a pohľadávok MČ Bratislava-Rusovce a vnútorný predpis - Zásady obehu účtovných dokladov pre mestskú

časť Bratislava-Rusovce upravujúcu postup spracovania, nariaďovania a schvaľovania obehu účtovných dokladov v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve účinné od 01. 01. 2016. Kontrolný orgán preveril dodržiavanie postupov podľa Smernice v čl. 9.3. Evidencia majetku, v zmysle ktorého v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. a zákonom č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov eviduje mestská časť majetok v členení na hmotný majetok a nehmotný majetok pričom hmotný majetok predstavuje majetok so vstupnou cenou, ktorá je vyššia ako 1 700 EUR a prevádzkovo-technické funkcie sú dlhšie ako jeden rok, alebo vstupná cena je nižšia ako 1700 EUR a zároveň ak bol majetok obstaraný v rámci kapitálových výdavkov a zároveň prevádzkovo – technické funkcie sú dlhšie ako jeden rok. Drobný dlhodobý hmotný majetok predstavujú samostatne hnuiteľné veci financované z kapitálových výdavkov, prípadne súbory hnuiteľných vecí, ktoré majú samostatné technicko-ekonomické určenie, ktorých vstupná cena je nižšia ako 1700 EUR a prevádzkovo – technické funkcie sú dlhšie ako jeden rok. Drobný hmotný majetok vedie mestská časť v pomocnej evidencii (operatívna evidencia), pričom hnuiteľné veci financované z bežných výdavkov a prevádzkovo-technické funkcie sú kratšie ako jeden rok. Predmetom kontroly neboli zásoby, nehmotný a drobný dlhodobý nehmotný majetok, nakoľko v kontrolovanom súbore neboli evidované náklady tohto charakteru.

Triedenie majetku podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v platnom znení

1. Hmotný majetok - samostatne hnuiteľné veci, prípadne súbory hnuiteľných vecí, ktoré majú samostatné technicko-ekonomické určenie, pozemky, technické zhodnotenie plne odpísaného hmotného majetku

	Vstupná cena	Prevádzkovo-technická funkcia
DHM-N – Dlhodobý hmotný majetok neodpisovaný - pozemky, um. diela	Vyššia ako 0,- €	Dlhšia ako jeden rok
DHM-O -Dlhodobý hmotný majetok -odpisovaný	Vyššia ako 1.700,- €	Dlhšia ako jeden rok
ODHM – Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Vyššia ako 1.700,- €	Dlhšia ako jeden rok
DDHM – Drobný dlhodobý hmotný majetok	Nižšia ako 1.700 € od 332,01 € – 1.700,- € uhradená z kapitálových výdavkov MČ	Dlhšia ako jeden rok
DHM – Drobný hmotný majetok	Nižšia ako 332,- € Vyššia ako 50,01 €	Dlhšia ako jeden rok
OE – Operatívna evidencia	Nižšia alebo 50 € OEK - Knihy v knižnici OER - Riady – požičiavané OEN - Nábytok	Spotrebný materiál

2. Nehmotný majetok - práva priemyselného vlastníctva, autorské práva vrátane programového vybavenia, projekty, výrobné a technologické postupy, utajované informácie, marketingové štúdie, lesné hospodárske plány, technicky a hospodársky využiteľné znalosti obstarané odplatne alebo vytvorené vlastnou činnosťou a cieľom obchodovať s nimi.

	Vstupná cena	Zriaďovacie výdavky	Prevádzkovo-technická funkcia alebo použiteľnosť
NDM – Nehmotný dlhodobý majetok	Vyššia ako 2.400,- €	Vyššia ako 2.400,- €	Dlhšia ako jeden rok
DNDM – Drobný nehmotný dlhodobý majetok	Nižšia ako 2.400,- € hradené z kapitálových výdavkov MČ	Nižšia ako 2.400,- €	Dlhšia ako jeden rok

3. Lehoty uskutočnenia inventarizácie:

Predmet inventarizácie	Inventarizačná povinnosť
Peňažné prostriedky v hotovosti, ceniny, stravné lístky	Najmenej 4 x ročne, z toho 1 x vždy k 31. 12.
Zásoby	1 x ročne
Dlhodobý hmotný majetok, budovy, stavby, pozemky a zabudované strojové zariadenia /okrem zásob a peňažných prostriedkov v hotovosti/	1 x za dva roky k 31. 12.
Ostatný majetok a záväzky /vrátane nehmotného majetku na podsúvahových účtoch	1 x ročne k 31. 12.
Peňažné prostriedky na bankových účtoch, stav úverov, rezerv, pohľadávok, záväzkov, obstarávaní, prechodných účtov k 31.12.	1 x ročne
Materiál vedený v operatívnej evidencii	k 31. 11.

Kontrolovaný subjekt preukázal, že v súlade s ustanoveniami Smernice starostu MČ Bratislava-Rusovce č. 07/2011 z 1. 11. 2011, konečnú inventarizáciu všetkých účtov hlavnej knihy vykonáva ročne. Pri hmotnom majetku sa fyzická inventúra vykonáva v priebehu posledných dvoch mesiacov účtovného obdobia *alebo* v prvom mesiaci nasledujúceho účtovného obdobia do 15. januára. Pritom sa preukáže stav hmotného majetku ku dňu účtovnej závierky údajmi fyzickej inventúry opravenými o prírastky a úbytky uvedeného majetku za dobu od ukončenia fyzickej inventúry do konca účtovného obdobia, prípadne za dobu od začiatku nasledujúceho účtovného obdobia do dňa ukončenia fyzickej inventúry v prvom mesiaci tohto účtovného obdobia.

5. Záver kontroly:

Kontrola plnenia povinností pri správe nehnuteľného majetku - bytového fondu, jeho evidencia, inventarizácia, pri uplatňovaní odpisov, technickom zhodnocovaní, evidencie a vymáhania pohľadávok z nájmu a z ročného vyúčtovania platieb spojených s užívaním bytov preukázala, že kontrolovaný subjekt dodržiava postupy podľa Zásad obehu účtovných dokladov upravujúce postup spracovania, nariaďovania a schvaľovania obehu účtovných dokladov v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a podľa čl. 9.3. Evidencie majetku, v zmysle ktorého je v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. a zákonom č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Zároveň kontrola preukázala medziročný nárast pohľadávok spojených s nedoplatkami na nájomnom výška ktorých v niektorých prípadoch prevyšuje výšku zábezpeky zloženej vo výške 6 násobku nájomného v súlade so znením notárskej zápisnice a zároveň neúmerne vysoko stanovené predpisy záloh za služby spojené s bývaním. Zároveň vzhľadom na nejednotný termín

vyhotovenia ročného vyúčtovania u jednotlivých bytových domov, ktorý nezodpovedá obvyklej povinnosti správcu bytov vykonať ho v termíne najneskôr do 31. 05. nasledujúceho kalendárneho roku uvedená skutočnosť ovplyvňuje celoročné rozpočtové hospodárenie z hľadiska časového rozloženia príjmov predkladané na schválenie spravidla najneskôr do 30. 06. nasledujúceho rozpočtového roka schvaľovaním záverečného účtu a účtovných závierok, vrátane konsolidácie.

Súhrnný záver kontroly a odporúčenia kontrolného orgánu:

Kontrolór previerkou v kontrolovanom subjekte preveril dodržiavanie podmienok VZN č. 4/2015 o nájme bytov v jeho ustanoveniach s cieľmi preverenia plnenia povinností nájomcov podľa ustanovení § 3 ods. 1 až 4 VZN č. 4/2015 k podaným žiadosťiam o nájom obecného bytu, plnenia povinností správcu vo vzťahu k ustanoveniam § 4 ods. 1 až 8 a § 5 až §10 VZN č. 4/2015, ktorými sa ustanovujú zmluvné podmienky a doba nájmu, a plnenie povinností správcu vo vzťahu k ustanoveniam podľa § 11 VZN, ktorými sa ustanovuje povinnosť predkladať Ročnú správu o stave bytového fondu. V kontrolovanom súbore dokumentov kontrolór zistil nesúlad ustanovení niektorých nájomných zmlúv uvedených v priloženom tabuľkovom prehľade s ustanoveniami uvedenými v notárskych zápisniciach spočívajúcich v odvolávkach na exekučný zákon, ktoré odporúčam kontrolovanému subjektu preveriť a zosúladiť ich znenie (rozdielne paragrafové znenie exekučného zákona §§ 41 a 42 ods. 2). Kontrolovanému subjektu ďalej odporúčam zaviesť elektronickú evidenciu a archiváciu týchto dokumentov s automatizovaným vyhodnocovaním plnenia lehôt dopĺňania a aktualizácie údajov žiadateľov i nájomcov v zmysle VZN, ako i zdokladovania úplnosti doručených písomností zo strany žiadateľov o nájom bytov. Kontrolór previerkou v kontrolovanom subjekte preveril dodržiavanie podmienok VZN č. 4/2015 o nájme bytov v jeho ustanoveniach § 4 ods. 7 a 8, pričom kontrola preukázala dôsledné dodržiavanie kontrolovaných ustanovení pri pridelení bytov a nevyžaduje prijatie nápravných opatrení kontrolovaným subjektom. Pri kontrole plnenia povinností správcu v súvislosti s ročným vyúčtovaním, ako i sledovaním a vymáhaním nedoplatkov odporúčam kontrolovanému subjektu zjednotiť termín vyhotovenia ročného vyúčtovania u jednotlivých bytových domov, ktorý nezodpovedá obvyklej povinnosti správcu bytov vykonať ho v termíne najneskôr do 31. 05. nasledujúceho kalendárneho roku. Rovnako odporúčam prijatie opatrení na dôslednejšie sledovanie nedoplatkov z nájmu a ich pravidelné štvrťročné vyhodnocovanie tak, aby výška nedoplatku nepresiahla zábezpeku vo výške 3 násobku mesačného nájomného. Vzhľadom na neprimeranú výšku preplatiek za služby spojené s nájmom odporúčam kontrolovanému subjektu prijať opatrenie na ich každoročné prehodnocovanie v závislosti na skutočnej ročnej spotrebe energií a súvisiacich služieb, ako i vývoj cien dodávateľov týchto služieb. Pri kontrole kontrolný orgán zistil značnú organizačnú rozdrobenosť výkonu agendy spravovaného bytového fondu mestskej časti Bratislava-Rusovce, keďže sa na nej podieľa viacero referentov miestneho úradu, pričom absentuje ich vzájomná koordinácia. Oddelene sa vykonáva evidencia žiadostí, vedenie poradníka a dopĺňanie údajov žiadateľov a nájomcov, centrálny register zmlúv, vyúčtovanie služieb spojených s nájmom, zabezpečovanie bežnej údržby a technického zhodnocovania majetku, inventarizácia majetku, účtovanie a sledovanie rozpočtového hospodárenia. Z uvedených dôvodov odporúčam vedeniu kontrolovaného subjektu prijať systémové opatrenia na odstránenie týchto nedostatkov i s možnou transformáciou výkonu správy bytov externou službou.

V Bratislave, 15. 04. 2021

Návrh správy vypracoval: Ing. Vladimír Mráz, miestny kontrolór v. r.

S výsledkom kontroly a s návrhom Správy bol oboznámený štatutár kontrolovaného subjektu, starostka mestskej časti PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD. a prednostka miestneho úradu Mgr. Martina Zuberská dňa 15. 04. 2021.

Termín podania námietok, doplnení dokumentov, prípadných vysvetlení k zisteniam obsiahnutým v Návrhu správy ako i prijatie opatrení kontrolovaného subjektu na odstránenie zistených nedostatkov z Návrhu správy stanovil kontrolný orgán na deň 23. 04. 2021, pričom stanovil povinnosť kontrolovaného subjektu tieto predložiť spolu s prípadnými písomnosťami, resp. dokladmi a návrhom na odstránenie zistených nedostatkov vrátane návrhu termínov ich plnenia v písomnej forme doručenej miestnemu kontrolórovi v stanovenom termíne 23. 04. 2021.

Kontrolný orgán odovzdal dňa 28. 02. 2021 kontrolovanému subjektu všetky listiny, písomnosti a dokumenty poskytnuté ku kontrole.

V Bratislave, 15. 04. 2021 Návrh správy č. 1/04/2021 prevzal:

PhDr. Lucia Tuleková Henčelová, PhD., starostka, v. r.
Mgr. Martina Zuberská, prednostka MÚ Rusovce, v. r.

Vyjadrenie ku kontrolným zisteniam dňa 23.04.2021:
Bez pripomienok, akceptuje znenie Návrhu Správy

Správu vypracoval dňa: 23. 04. 2021 Ing. Vladimír Mráz, kontrolór mestskej časti v. r.