# Mesto Snina, hlavný kontrolór

Mestskému zastupiteľstvu
v Snine

Na rokovanie dňa: **15. 12. 2011**
Číslo poradia:

K bodu: **Správa o výsledkoch kontrolnej činnosti k 15. 12. 2011 a plán kontrolnej činnosti na prvý polrok 2012**

**Predkladá:**
Ing. Pavol Marinič
hlavný kontrolór

**Návrh na uznesenie:**
Mestské zastupiteľstvo v Snine
**berie na vedomie**
výsledky kontrolnej činnosti k 15. 12. 2011,
**s ch v a ľ u j e**
plán kontrolnej činnosti na prvý polrok 2012.

**Spracoval:**
Ing. Pavol Marinič
hlavný kontrolór

Snina 01. 12. 2011

**Kontrola na úseku bytového hospodárstva**

Kontrolovaný subjekt: MsÚ

Štatutárny zástupca: Ing. Štefan Milovčík

Kontrola vykonaná: miesto, čas: MsÚ, v mesiaci október 2011

Kontrola vykonaná na základe: Plán kontrolnej činnosti na rok 2010

Predmet kontroly: Evidencia žiadostí o nájom bytu a prideľovanie bytov v roku 2011
Pohľadávky na úseku BH
Správa bytov
Kontrolované obdobie: rok 2011

Kontrolu vykonal: 1. Ing. Pavol Marinič hlavný kontrolór mesta
(meno, priezvisko prac. zaradenie, funkcia

2. JUDr. Ladislav Alušík kontrolór

Prítomná za kontrolovaný subjekt: p. Pirošová referent pre správu mestských bytov

(meno, priezvisko prac. zaradenie, funkcia

Žiadaný stav definujú predpisy:

- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obce v znení neskorších zmien a doplnkov;
- VZN č. 83/2007 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Snina;
- VZN č. 93/2008 o podmienkach prenájmu nehnuteľného a hnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Snina a o určení sadzieb za tento prenájom;
- VZN č. 105/2010 o podmienkach prideľovania nájomných bytov na Ul. 1. mája v Snine

Zistený stav:

Mesto Snina v čase kontroly vlastnilo 58 nájomných bytov, z toho 24 v novopostavenej bytovke na Ul. 1. mája a 34 v ostatných častiach mesta.

Všetky byty sú prenajaté, s výnimkou piatich voľných bytov (1 byt na Ul. 1. mája pripravený mat. na schválenie, 4 byty na Ul. Palárikovej – bytový dom 1603 - 3 byty - sociálne a bytový dom 1609 – 1 byt pripravený do MsR na pridelenie). S uvedenými bytmi MsÚ plánuje naložiť podľa postupov určených vo VZN mesta Snina č. 109/2011.

***Evidencia žiadostí o nájom bytu a prideľovanie bytov v roku 2011***

Celú agendu súvisiacu s nájmom mestských bytov, vrátane evidencie uchádzačov o pridelenie bytu vedie oddelenie právne, správy majetku a služieb.

MsÚ eviduje žiadosti o pridelenie bytu, ktorých počet ku koncu roku 2011 predstavuje 59 žiadostí.

V roku 2011 bolo pridelených 5 bytov novým nájomníkom (C. L. – bez uzn. MsR, Pravoslávna cirkevná obec – uzn. MsR č. 13/2011, C. E. - bez uzn. MsR, P. M. - bez uzn.

MsR, Č. M. - bez uzn. MsR). Z uvedeného je zrejme, že až na jeden prípad boli ostatné byty pridelené v rozpore s prijatými VZN mesta (VZN č. 93/2008 a VZN č. 105/2010).

V jednom prípade bol pridelený 2-izbový byt č. 5 nachádzajúci sa na Ul. Palárikovej 1609. Byt bol pridelený nájomcovi na dobu určitú na 1 mesiac od 03. 10. do 31. 11. 2011 a to napriek tomu, že išlo o občana s trvalým pobytom v Spišskej Teplici, okr. Poprad. K NZ nebol doložený ani súhlas MsR. Podľa vyjadrenia zodpovedného pracovníka, jednalo sa o naliehavé riešenie bytovej náhrady rodiny s dieťaťom, ktorá sa ocitla bez prístrešia po ukončení pobytu v SČK.

V ďalších 3 prípadoch boli uzatvorené NZ v bytovom dome na Ul. 1. mája a to bez predchádzajúceho súhlasu MsZ – porušenie § 5 ods. 5 VZN č. 105/2010 o podmienkach prideľovania nájomných bytov na Ul. 1. mája v Snine.

***Prehľad bytov podľa lokality a právny stav mestských bytov, nedoplatky k 09. 11. 2011 u nájomcov nad 100 EUR:***

| | **Prehľad NZ nájomcov bytov** | |
|---|---|---|
| **Meno a priezvisko** | **Bydlisko** | **NZ** |
| | | |
| K.G. | Partizánska | Neurčitú |
| -885,79 EUR | | pôvodná NZ |
| | | |
| | | |
| | | |
| K. S. | Študentská | Neplatná |
| -3 784,28 EUR | | pravoplatný rozsudok OS na vypratanie |
| | | bez bytovej náhrady - Ex 820/09 |
| | | |
| P. Z. | Študentská | Neplatná |
| -5 873,50 EUR | | právoplatný rozsudok OS na vypratanie |
| | | bez bytovej náhrady - Ex 4112/08 |
| | | |
| D. K. A. | Študentská | Neurčitú |
| 0 EUR | | platná NZ |
| | | Pôvodná |
| | | |
| V.M. | Študentská | Neurčitú |
| -EUR | | platná NZ |
| | | Pôvodná |
| | | |
| Voľný byt č. 4 | Palárikova | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| R. M. | Palárikova | UMsR 11/09 |
| EUR | | platná do 30. 06. 2013 |
| | | |
| Voľný byt - sociálny byt č. 20 | Palárikova | soc. byt - kľúče od bytu na sociálnom odd. |
| | | |
| | | |
| F. D. | Palárikova | Neplatná |
| -9 263,07 EUR | | právoplatný rozsudok OS na vypratanie |
| | | bez bytovej náhrady - Ex 967/10 |
| | | |
| R .L. | Palárikova | Neurčitú |
| +50,58 EUR | | platná NZ |
| | | Pôvodná |
| | | |
| K. B. | Palárikova | platná do 30.6.2013 |
| -EUR | | |
| | | |
| | | |
| T. M. | Palárikova | Neplatná |
| -2 984,84 EUR | | právoplatný rozsudok na vypratanie bytu |
| | | bez bytovej náhrady - Ex 968/10 |
| | | |
| H. A. - sociálny byt | Palárikova | 30.9.2011 |
| -387,66 EUR | | zaslana výzva na vypratanie bytu |
| | | |
| | | |
| G. T. | Palárikova | Neplatná |
| -612,82 EUR | | podaný návrh na OS na vypratanie bytu |
| | | |
| B. E. - sociálny byt | Palárikova | 31.12.2010 |
| +79,28 EUR | | pripravený materiál do MsR na pridelenie |
| | | Bytu |
| | | |
| H.R. | Palárikova | Neplatná |
| | | právoplatný rozsudok OS na vypratanie |
| -7 443,78 EUR | | bytu bez bytovej náhrady - Ex 607/10 |
| | | |
| | | |
| Voľný byt - sociálny byt č. 64 | Palárikova | soc. byt |
| | | |
| | | |
| S. Z. | Palárikova | Neplatná |
| -10 827,82 EUR | | právoplatný rozsudok na vypratanie bytu |
| | | bez bytovej náhrady - Ex 1172/09 |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| R. I. | Palárikova | platná do 30. 7. 2013 |
| 0 EUR | | |
| | | |
| | | |
| T. J. | Palárikova | platná do 30. 6. 2013 |
| -583,08 EUR | | |
| | | |
| | | |
| C L | Palárikova | platná do 31. 10. 2011 |
| 0 EUR | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| T. I. | Palárikova | Neplatná |
| -5 695,19 EUR | | právoplatný rozsudok na vypratanie bytu |
| | | bez bytovej náhrady - Ex 88/11 |
| | | |
| Voľný byt | Palárikova | pripravený materiál do MsR na pridelenie |
| | | Bytu |
| | | |
| J. D. | Palárikova | Neplatná |
| -4 541,70 EUR | | právoplatný rozsudok na vypratanie bytu |
| | | bez bytovej náhrady - Ex 1171/09 |
| | | |
| N. Ľ. | Palárikova | Neplatná |
| -8 033,61 EUR | | právoplatný rozsudok na vypratanie bytu |
| | | bez bytovej náhrady - Ex 167/11 |
| | | |
| M. H. | Študentská | Neurčitú |
| -606,22 EUR | | platná NZ |
| | | Pôvodná |
| | | |
| M. D. | 1. mája | Neurčitú |
| +30,28 EUR | | |
| | | |
| P.C.O. | Komenského | platná do 31. 03. 2012 |
| 0 EUR | | |
| | | |
| D. M. | Komenského | platná do 31. 03. 2012 |
| -121,74 EUR | | |
| | | |
| K. J. | Komenského | Neurčitú |
| 0 EUR | | platná NZ |
| | | Pôvodná |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| D. Š. | Komenského | Neurčitú |
| 0 EUR | | |
| L. M. | Komenského | Neurčitú |
| 0 EUR | | platná NZ |
| | | Pôvodná |
| | | |
| T. G. | Komenského | Neurčitú |
| 0 | | platná NZ |
| | | |
| | | |
| C. J. | Komenského | Neurčitú |
| - 692,88 EUR | | platná NZ |
| | | |
| | | |
| O. D. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| 0 EUR | | |
| C. E. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| - EUR | | |
| Voľný byt | 1. mája | |
| | | |
| G. M. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| 0 EUR | | |
| H. L. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| 0 EUR | | |
| T. V. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| 0 EUR | | |
| K.S. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| +0,30 EUR | | |
| P. J. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| +6,48 EUR | | |
| C. L. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| 0 EUR | | |
| Š.D. | 1. mája | do 31. 12. 2013 dod. 31.12.2011 |
| 0 EUR | | |
| S. M. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| 0 EUR | | |
| K. M.l | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| +0,08 EUR | | |
| Ž. J. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| -203,86 EUR | | |
| P. M. | 1. mája | do 01. 04. 2014 |
| 0 EUR | | |
| Č. M. | 1. mája | do 01. 06. 2014 |
| 0 EUR | | |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| M.A. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| 0 EUR | | |
| K. J. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| 0 EUR | | |
| Š. A. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| 0 EUR | | |
| K. Z. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| 0 EUR | | |
| T. M. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| +0,87 EUR | | |
| F. S. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| 0 EUR | | |
| M. L. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| 0 EUR | | |
| Z. V. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| 0 EUR | | |
| D. D. | 1. mája | do 31. 12. 2013 |
| 0 EUR | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Počet bytov : 34 + 24 = 58 | | |

***Stav pohľadávok na BH:***

Pohľadávka voči obyvateľstvu na nájomnom za byty:
k 31. 12. 2010 je evidovaná v čiastke 42 755 €,
k 30. 09. 2011 je evidovaná v čiastke 45 938 €, čo je nárast oproti koncu roka 2010 o 3 183 €.

Pohľadávka voči obyvateľstvu za služby spojené s užívaním bytu:
k 31. 12. 2010 predstavuje sumu 119 776 €,
k 30. 09. 2011 predstavuje sumu 120 324 €, čo je nárast oproti roku 2010 o 548 €.

Celkové pohľadávky predstavujú 166 263 EUR a z toho cca 62 682 EUR pripadá na neplatičov nájomcov, resp. užívateľov mestských bytov. Zvyšok pohľadávok pripadá na dlžníkov, ktorí mestské byty už uvoľnili.

Z uvedeného rozboru vyplýva, že najviac problémová sa javí skupina dlžníkov, ktorí naďalej užívajú mestské byty bez právneho dôvodu. Aj keď MsÚ zabezpečil právnymi prostriedkami vypovedanie nájmu, resp. mesto disponuje právoplatnými rozhodnutiami súdu o vypratаní bytu a navyše beží aj exekučné konanie na vypratanie bytu, reálne k uvoľneniu týchto bytov zatiaľ nedošlo. V čase kontroly bolo zistených 10 takýchto prípadov. Pôvodní nájomníci byt naďalej užívajú, mesto uhrádza za nich platby za všetky služby a naviac odvádza aj úhrady do fondu údržby a opráv. Za rok 2011 tieto odvody predstavovali výšku 2

543 EUR (fond opráv a poplatky za správu neplatičov). Tento stav je pre mesto nepriaznivý aj v tom, že práve táto skupina neplatičov zvyšuje nárast pohľadávok, ktoré sa pre ich nemajetnosť stávajú pre mesto nedobytné.

***Správa bytov***

Kontrolu som sa zameral aj na výkon správy bytového fondu. V súčasnosti mesto zabezpečuje správu bytov cez spoločenstvá vlastníkov bytov, ktorým mesto uhrádza mesačné poplatky za poskytované služby spojené s užívaním týchto bytov. Za rok 2011 uvedené poplatky boli uhradené vo výške 10 058,43 EUR (2 258,27 EUR správa bytov; 7 800,16 EUR fond opráv). Mesto v čase kontroly nemalo nedoplatky voči SVB.

Záver:

Vykonanou kontrolou BH boli zistené ojedinelé nedostatky pri prideľovaní bytov, tak ako sú uvedené v kontrolnej správe. Popri uvedenom, za rozhodujúce považujem prijať nevyhnutné opatrenia k zamedzeniu nárastu pohľadávok bytového hospodárstva a to najmä vypratáním bytov užívaných neplatičmi bez platnej nájomnej zmluvy. V tomto smere je vhodné zefektívniť postupy cez exekučné konania, ktoré v niektorých prípadoch sú vedené zdĺhavo a neefektívne.

Nedostatky :

Porušenie VZN č. 105/2010 a VZN č. 93/2008 pri prideľovaní bytov:

- (3 byty - uzatvorená NZ bez súhlasu MsZ, resp. MsR - porušenie § 5 ods. 5 VZN č. 105/2010 o podmienkach prideľovania nájomných bytov na Ul. 1. mája v Snine;
- 1 byt - uzatvorená NZ bez súhlasu MsR – porušenie § 23 ods. 3 VZN č. 93/2008 o nájme hnuteľného a nehnuteľného majetku v znení doplnkov č. 1- 8.

Prijaté opatrenia:

- *1 byt - uzatvorená NZ bez súhlasu MsR*

V danom prípade išlo zo strany primátora o riešenie naliehavej situácie, keď sa mladá rodina s malým dieťaťom ocitla na ulici. Nájomná zmluva bola uzavretá iba na dobu určitú, konkrétne na 3. mesiace. Pretože takéto situácie nie sú riešené platným príslušným ustanovením VZN, navrhujeme nasledovné opatrenie:

Zabezpečiť cestou doplnku k VZN č. 110/2011 o nakladaní a hospodárení s majetkom Mesta Snina právnym spôsobom určený postup primátora pri riešení mimoriadnych situácií a následnom uzatváraní nájomných zmlúv.

Z: JUDr. Ján Paľovčík
T: 31. 12. 2011

Dňa 28. 11. 2011 MsZ schválilo Doplnok č. 1 k VZN č. 110/2011 o nakladaní a hospodárení s majetkom Mesta Snina, ktorý rieši kompetenciu primátora pri uzatváraní NZ na byty v rámci riešenia mimoriadnej situácie. Opatrenie splnené.

- *3 byty - uzatvorená NZ bez súhlasu MsR*

§ 5 ods. 5 „O samotnom spôsobe prideľovania bytov rozhodne MsZ na svojom najbližšom rokovaní po zverejnení zoznamov uvedených v predchádzajúcom odseku. U žiadateľov, ktorým nebude v prvom kole pridelený NB, komisia zostaví poradie náhradníkov podľa jednotlivých bytových kategórii.“

Prvá časť odseku bola splnená, MsZ v minulom roku schválilo Doplnok č. 1 k citovanému VZN, ktorým určilo postup prideľovania bytov. V skutočnosti bolo splnená aj druhá časť, keď bol zostavený zoznam náhradníkov, avšak po žrebovaní a následne po oslovení všetkých evidovaných náhradníkov nastala situácia, kedy sa nepodarilo obsadiť 4 byty. Posledný byt bol obsadený k 01. 12. 2011. Čiže rok sme neboli schopný prenajať všetky byty. S takouto situáciou sa nepočítalo a nie je riešená ani vo VZN. Za účelom doriešenia tohto stavu navrhujeme:

- predložiť MsZ po novom roku návrh Doplnku k VZN č. 105/2010 o podmienkach prideľovania nájomných bytov na Ul. 1. mája v Snine,
- predložiť MsZ na vedomie informatívnu správu, vrátane zoznamu všetkých súčasných nájomníkov, so stavom splácania úveru a stanoviskom k výške nájomného

Z: JUDr. Ján Palovčík
T: 31. 03. 2011

**Plán kontrolnej činnosti na prvý polrok 2012**

Január
- kontrola plnenia uznesení,
- následná kontrola plnenia prijatých opatrení za rok 2011.

Február
- kontrola plnenia uznesení,
- správa o kontrolnej činnosti za r. 2011,
- kontrola hospodárenia a nakladania s finančnými prostriedkami v školstve, resp. v šk. zariadeniach v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta - (vybrané zariadenie).

Marec
- kontrola plnenia uznesení,
- stanovisko hl. kontrolóra k záverečnému účtu mesta.

Apríl
- kontrola plnenia uznesení,
- kontrola dodržiavania zásad čerpania dotácií z rozpočtu mesta a ich účelového využitia v zmysle VZN o podmienkach poskytovania dotácií,
- kontrola hospodárenia a nakladania s finančnými prostriedkami v školstve, resp. v šk. zariadeniach v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta - (vybrané zariadenie).

Máj
- kontrola plnenia uznesení,
- kontrola zameraná na dodržiavanie vybraného VZN mesta,

- finančná kontrola na MsÚ.

Jún

- kontrola plnenia uznesení,
- stav vybavovania sťažností a petícií za 1. polrok 2011.